



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



**INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y LAS NOTARIAS
(REVISADAS-JULIO 2016)**

TABLA DE CONTENIDO

| | |
|---|----|
| 1. Citas | 5 |
| 2. Mensaje de la Jueza Presidenta del Tribunal Supremo de Puerto Rico, Hon. Maite D. Oronoz Rodríguez, con motivo de la Publicación de la Revisión y Actualización de las <i>Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarías</i> (Julio 2016) | 6 |
| 3. Mensaje del Director de la Oficina de Inspección de Notarías, Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús, con motivo de la publicación de las <i>Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarías</i> (Julio 2016) | 9 |
| 4. Instrucción General #1 - Bases legales y reglamentarias, propósitos, derogación y vigencia de las Instrucciones Generales a los Notarios y Notarías | 13 |
| 5. Instrucción General #2 – Impedimentos al ejercicio de la notaría; función dual de abogado(a) y de notario(a) | 17 |
| 6. Instrucción General #3 – Registro Único de Abogados y Abogadas de Puerto Rico (RUA); actualización de la dirección de la sede notarial e información de los notarios y las notarías; registro y cambio de firma, signo, rúbrica o sello notarial; fianza notarial: adquisición, vigencia y renovación..... | 22 |
| 7. Instrucción General #4 – Deber de custodiar, conservar y proteger la obra notarial; solicitud de traslado; designación de notario sustituto o notaria sustituta | 29 |
| 8. Instrucción General #5 – Reconstrucción de la obra notarial..... | 34 |
| 9. Instrucción General #6 – Registro General de Competencias Notariales (RGCN) y direcciones electrónicas para notificaciones..... | 38 |
| 10. Instrucción General #7 – Presentación del Índice Mensual de Actividad Notarial y del Informe Estadístico Anual de Actividad Notarial; política de la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) sobre los Índices Notariales (solicitud y reproducción) | 41 |



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

| | |
|---|------------|
| 11. Instrucción General #8 – Implantación del sistema para la Radicación Electrónica Notarial (REN); presentación tardía del Índice Notarial por la vía electrónica | 47 |
| 12. Instrucción General #9 – Notificación de la autorización de instrumentos sobre poderes y testamentos; solicitud de certificaciones al Registro General de Competencias Notariales (RGCN); documentos necesarios para procesar las solicitudes presentadas en el RGCN; despacho y recogido de las certificaciones emitidas; declaración judicial de nulidad de testamentos y de poderes; notificación e inscripción de testamentos con sustituciones testamentarias; notificación e inscripción de actas sobre declaraciones previas de voluntad sobre tratamiento médico | 50 |
| 13. Instrucción General #10 – Contenido y forma de los instrumentos públicos aplicables a cualquier negocio jurídico; texto requerido en las escrituras de hipotecas por la “Truth in lending (Regulation Z)”, 12 CFR sec. 1026.36(g) | 59 |
| 14. Instrucción General #11 – Importancia de hacer las advertencias y consignar en el instrumento público las que se requieren..... | 70 |
| 15. Instrucción General #12 – Advertencias aplicables a negocios jurídicos sobre la transferencia de dominio de bienes inmuebles y otros negocios jurídicos relacionados | 73 |
| 16. Instrucción General #13 – Documentos complementarios | 86 |
| 17. Instrucción General #14 – Uso del número de catastro en los instrumentos públicos | 91 |
| 18. Instrucción General #15 – Cancelación de aranceles en la obra notarial; función del Inspector o Inspectora de Protocolos y Notarías respecto al cumplimiento de este deber | 93 |
| 19. Instrucción General #16 – Presentación electrónica de la planilla informativa al Departamento de Hacienda | 106 |
| 20. Instrucción General #17 – Presentación de documentos y notificaciones remitidas por el Registro de la Propiedad..... | 109 |
| 21. Instrucción General #18 – Subsanación de las faltas en los instrumentos públicos; Regla 39 del Reglamento Notarial | 114 |
| 22. Instrucción General #19 – Archivos Notariales de Distrito; solicitud de documentos bajo la custodia de los Archiveros y Archiveras Notariales; deber de notificar la autorización de instrumentos públicos que enmiendan otros bajo la custodia de los Archivos Notariales de Distrito | 123 |
| 23. Instrucción General #20 – Registro de Testimonios: características, modo de llevarlo y cancelación del sello de la Sociedad para Asistencia Legal | 128 |
| 24. Instrucción General #21 – Registro de Testimonios: contenido de los asientos y subsanación de los errores más comunes | 135 |



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

| | |
|---|------------|
| 25. Instrucción General #22 – Procedimiento de inspección; solicitud y expedición de la certificación del estado de la obra notarial..... | 141 |
| 26. Instrucción General #23 – Procedimientos ante el Director o Directora de la Oficina de Inspección de Notarías y para dilucidar divergencias de criterio en el curso de las inspecciones..... | 146 |
| 27. Instrucción General #24 – Procedimiento de cesación al ejercicio de la notaría..... | 149 |
| 28. Instrucción General #25 – Aspectos generales de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario | 155 |
| 29. Instrucción General #26 – De las personas requirentes y causantes en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario | 162 |
| 30. Instrucción General #27 – El contrato de servicios profesionales notariales en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario | 166 |
| 31. Instrucción General #28 – La notificación de intervención inicial en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario | 168 |
| 32. Instrucción General #29 – La autorización de las actas notariales en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario | 170 |
| 33. Instrucción General #30 – Advertencias según la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario | 175 |
| 34. Instrucción General #31 – Leyes de estímulo al mercado de bienes inmuebles | 178 |
| 35. Instrucción General #32 – Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar | 192 |
| 36. Instrucción General #33 – Poder duradero | 199 |
| 37. Instrucción General #34 – Proceso de mediación en las acciones sobre ejecución de hipoteca; notificación al deudor hipotecario sobre el proceso; deberes de los notarios y notarias | 202 |
| 38. Instrucción General #35 – Registro de Fideicomisos..... | 204 |
| 39. Anejos..... | 212 |
| (I) Directorio Oficina de Inspección de Notarías | 213 |
| (II) Directorio de Archiveros y Archiveras Notariales de Distrito | 215 |
| (III) Directorio Registradores y Registradoras de la Propiedad de Puerto Rico | 218 |
| (IV) Hoja de Cotejo para el Notario y la Notaria (Rev. Abril 2015)..... | 222 |
| (V) Moción notificando renovación de fianza con nueva entidad afianzadora Formulario OAT-1793 (Diciembre 2015) | 228 |
| (VI) Solicitud de Cesación en el Ejercicio de la Notaría Formulario OAT-1790 (Diciembre 2015)..... | 230 |



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

| | |
|---|------------|
| (VII) Modelo Carta de trámite de cesación voluntaria al ejercicio de la Notaría (Diciembre 2015)..... | 232 |
| (VIII) Informe (Índice) Mensual Actividad Notarial Práctica Privada Formulario OAT-1792 (Diciembre 2015) | 234 |
| (IX) Informe (Índice) Mensual Actividad Notarial Servicio Público Formulario OAT-1791 (Diciembre 2015) | 237 |
| (X) Informe Estadístico Anual de Actividad Notarial Uniforme Formulario OAT-1797 (Diciembre 2015) | 240 |
| (XI) Solicitud para obtener copia certificada o certificación de extracto de informes notariales Formulario OAT-1794 (Diciembre 2015)..... | 243 |
| (XII) Notificación de Poder ante el RGCN Formulario OAT-1657 (Abril 2015) | 246 |
| (XIII) Notificación de Testamento ante el RGCN Formulario OAT-1658 (Abril 2015) | 249 |
| (XIV) Solicitud de Certificación Acreditativa de Poder Formulario OAT-1573 (Diciembre 2015) | 252 |
| (XV) Solicitud de Certificación Negativa o Acreditativa de Testamento Formulario OAT-1572 (Diciembre 2015) | 254 |
| (XVI) Solicitud de Certificación de Asuntos No Contenciosos ante Notario (Constancias) Formulario OAT-1656 (Enero 2012)..... | 256 |
| (XVII) Notificación de Intervención Inicial Asunto No Contencioso Formulario OAT-1653 (Enero 2012)..... | 259 |
| (XVIII) Notificación del Acta de Notoriedad Formulario OAT-1652 (Enero 2012)..... | 262 |
| (XIX) Notificación del Acta de Cese de Intervención Formulario OAT-1654 (Enero 2012) | 265 |
| (XX) Notificación de Acta de Subsanción o de Diligencia Subsancionaria del Acta Notoriedad o del Acta de Cese de Intervención Formulario OAT1655 (Enero de 2012) | 268 |
| (XXI) Notificación de Fideicomisos Formulario OAT-1687 (Noviembre 2015)..... | 271 |
| (XXII) Notificación de Acta de Subsanción o de Diligencia Subsancionaria sobre Instrumento de Fideicomiso (Noviembre 2015) | 276 |
| (XXIII) Notificación de Aceptación del Cargo de Fiduciario(a) en Fideicomiso Testamentario (Noviembre 2015)..... | 279 |
| (XXIV) Relación de Costos para la Expedición de Copias Documentos Archivo Notarial de Distrito de San Juan y de Distrito de Ponce..... | 283 |
| (XXV) Tabla de Equivalencia Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarias (Julio 2016) con instrucciones Generales a los Notarios (Septiembre 2013)..... | 285 |

CITAS

“El notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle[s] autoridad a los mismos. La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.”

Artículo 2 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA sec. 2002.

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

A.I. Neri, *Tratado teórico y práctico de derecho notarial*, Buenos Aires, Ed. Depalma, 1971, T. 4, pág. 75

notario, ria. (Del lat. *notarius* ‘secretario escriba’). m. y f. **1.** Funcionario público facultado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a las leyes. // **2.** Persona que deja testimonio de los acontecimientos de los que es testigo. **O** m. **3. notario** que desempeñaba la labor de escribano y daba fe de escritos y otros actos. // **4.** desus. **notario** que antiguamente escribía con abreviaturas. // **5.** desus. **notario** que escribía al dictado.

***Diccionario de la lengua española*, 23^{ra} ed., Madrid, Espasa Libros, Real Academia Española, 2014, T. II, págs. 1547-1548.**



MENSAJE DE LA JUEZA PRESIDENTA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO, HON. MAITE D. ORONÓZ RODRÍGUEZ, CON MOTIVO DE LA PUBLICACIÓN DE LA REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LAS *INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y LAS NOTARIAS* (JULIO 2016)

Estimadas notarias, estimados notarios y público en general:

La fe en la justicia es uno de los factores determinantes en nuestra vida cotidiana y por su importancia así se consigna en el preámbulo de nuestra Constitución. Como expresó el otrora Juez Presidente señor José Trías Monge, ella “depende fundamentalmente de la fe en los hombres y las mujeres de nuestra justicia”. Ante la coyuntura histórica en la que nos encontramos como Pueblo, este principio se hace imprescindible. Por eso, una vez más deseo reafirmar esa esperanza y confianza en los funcionarios y funcionarias, abogados y abogadas, notarios y notarias, así como los demás miembros de la comunidad jurídica que participan en la administración de la justicia.

En particular, frente a los nuevos desafíos por los que atraviesa nuestra sociedad, la función que diariamente ejercen los aproximadamente 9,000 notarios y notarias en Puerto Rico cobra mayor relevancia. El rol que éstos cumplen está destinado a que su prioridad sea lograr el bienestar de la población, haciendo de la eficacia, la eficiencia y la apuesta a la excelencia en el servicio, su principal punto de apoyo para producir los avances de impacto tan necesarios para el desarrollo de nuestro País. Los notarios y notarias son funcionarios públicos que ejercen un rol importante en el tráfico jurídico debido a su servicio a los ciudadanos y a la sociedad, y sus actuaciones deberán ceñirse siempre a los criterios de igualdad, equidad e imparcialidad, la ética y el sentido de justicia.

De igual forma, los notarios y notarias son los únicos profesionales a quienes el Estado ha investido con la fe pública. Por ende, reconociendo la función dual del notario puertorriqueño como profesional del derecho y funcionario público, en nuestro

ordenamiento jurídico la profesión se somete al control y la supervisión de los poderes del Estado. El Tribunal Supremo, como autoridad máxima en la supervisión y fiscalización del notariado, y esta servidora, como responsable directa de la Oficina de Inspección de las Notarías (ODIN) del País, somos conscientes que como parte de esas funciones deben tomarse las medidas necesarias para apoyar a los notarios y notarias para disminuir la posibilidad de errores e inadvertencias en el desempeño de la delicada función que ejercen. A esos efectos, cumpliendo con nuestro compromiso de mantener la fe en la justicia y promover el acceso a ella, la ODIN, bajo la dirección del Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús, encaminó durante los pasados dos años y medio y el proceso de revisión de las *Instrucciones Generales a los Notarios* publicadas en el mes de septiembre de 2013. Esta iniciativa es el producto de un esfuerzo institucional dirigido a fortalecer tanto la función pública de los notarios y las notarias de nuestro País, como también crear lazos estrechos entre estos miembros de la profesión legal, la sociedad en general y la Rama Judicial de Puerto Rico.

El contenido de esta publicación tiene el propósito de recalcar el deber y la importancia de que los notarios y las notarias adopten las medidas necesarias para asegurar que su desempeño esté caracterizado por una labor meticulosa. De esa manera se evita que los intereses de las personas que confían en ellos puedan verse menoscabados y que se quebrante la fe de los ciudadanos y ciudadanas que esperan de ellos justicia. Además, esta publicación sirve de guía para los notarios y las notarias quienes están llamados a ser sumamente cautelosos en el ejercicio de su práctica y que tienen el deber de desplegar el mayor celo y cuidado al redactar los instrumentos públicos. Ello, con el fin último de preservar su eficacia jurídica y prevenir litigios en un futuro.

Exhorto a los miembros de la profesión estudiar las *Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarias* revisadas como una herramienta adicional para guiar su cumplimiento cabal con su función y salvaguardar los derechos de los ciudadanos y ciudadanas que han confiado en ellos.

En fin, el sentido y la razón que los notarios y las notarias le impriman a su propio trabajo es en sí la vía para acceder a un servicio más completo y justo, permeando de la calidad y eficiencia que necesitan y reclaman los ciudadanos y ciudadanas. De ahí surge mi compromiso y el de la Rama Judicial para lograr que la sociedad confíe en los llamados a ejercer la notaría, como actores importantes en la administración de la justicia. Todos nuestros esfuerzos y los de la ODIN están y estarán encaminados en asegurar que los abogados y abogadas en el ejercicio de la notaría en Puerto Rico tengan la orientación, el apoyo y las herramientas necesarias

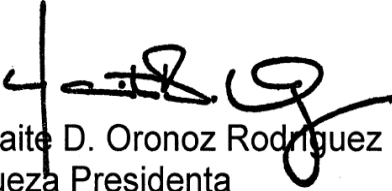


Advertencia: Se prohíbe la reproducción de esta publicación, en todo o en parte, sin la autorización expresa de la Oficina de Inspección de Notarías, excluyéndose la reproducción para entidades sin fines de lucro o de naturaleza académico-didácticas.

para cumplir con el rol de garantes de la fe pública notarial, otorgando a su vez la seguridad en el tráfico jurídico que se requiere en los tiempos actuales.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 27 de julio de 2016.

Cordialmente,



Maite D. Oronoz Rodriguez
Jueza Presidenta



“Es urgente que el notario puertorriqueño tome conciencia de su papel fundamental en la sociedad puertorriqueña, sobre todo, como ya hemos señalado, en esta época de tantos y tan acelerados cambios. La complejidad social expone cada vez más a nuestra clase profesional a diversas situaciones que ponen en entredicho o frustran la fe pública, de la cual el notario es custodio”.

*Lcda. Cándida R. Urrutia de Basora
Ética Notarial*

MENSAJE DEL DIRECTOR DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS, LCDO. MANUEL E. ÁVILA DE JESÚS, CON MOTIVO DE LA PUBLICACIÓN DE LAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y LAS NOTARIAS (JULIO 2016)

Estimados notarios, estimadas notarias y público en general:

El pasado 2 de julio de 2016 se conmemoró el vigésimo noveno aniversario de la aprobación de la Ley Notarial de Puerto Rico¹. Para aquellos funcionarios y funcionarias que nos encontramos diariamente inmersos no solo en el proceso de fiscalizar el ejercicio de la Notaría, sino de administrar de manera ágil y efectiva los acervos que mantienen las constancias de los negocios jurídicos celebrados en Sede Notarial, esta remembranza nos invita a reflexionar sobre el momento histórico que enfrentan los notarios y las notarias en nuestra Isla. De igual manera, es una oportunidad para reevaluar el cómo la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) puede insertarse públicamente en los procesos de discusión e iniciativas que redunden en beneficio para la función que realizan los aproximadamente 9,020 notarios y notarias en Puerto Rico², a la vez que, como ente regulador, les brinda nuevas herramientas para desempeñarse de manera puntillosa, prístina e íntegra.

Un primer paso para la consecución de lo antes indicado es la presentación de la versión revisada y actualizada de la publicación titulada *Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarias (Versión Julio 2016)*. Con ello en mente, y transcurrido poco más de dos años y medio de la anterior edición, ponemos al alcance de la comunidad legal puertorriqueña un documento que tiene como objetivo, en primera instancia, el

¹ Ley Número 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2001 *et seq.*

² Número de notarios y de notarias activos en el Registro Único de Abogados y Abogadas al 1º de abril de 2016.



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

orientar a los notarios y a las notarias sobre los aspectos que deben tomar en consideración al celebrar, bajo el manto de la Fe Pública Notarial, diversas transacciones jurídicas en beneficio de los requirentes que diariamente les visitan. Así también, el contenido de esta nueva edición permite al público en general conocer información valiosa de los registros que la ODIN administra, familiarizarse con los formularios y los requisitos para obtener las certificaciones que son emitidas por el ente regulador del ejercicio de la profesión notarial, y otras funciones que son provistas en beneficio de los ciudadanos y las ciudadanas que nos visitan. No obstante, queda mucho camino por recorrer.

Desde la vigencia de nuestra Ley Notarial, el estatuto ha sido enmendado en 35 ocasiones, siendo su primera enmienda aquella adoptada con la aprobación de la Ley Núm. 156-1995 y la última hace tres años con la aprobación de la Ley Núm. 86-2013. Más aún, desde el año 2004 al presente la Ley Notarial ha sido enmendada en 26 ocasiones, siendo 12 de estas enmiendas aprobadas en los últimos siete años. Debemos entonces preguntarnos: ¿Cuánto ha evolucionado el ejercicio de la Notaría en Puerto Rico para plantearnos la discusión, redacción y adopción de una nueva ley? ¿Cómo han incidido e influenciado los avances tecnológicos en el ejercicio de la profesión durante los últimos años? ¿Están conscientes los notarios y las notarias que ejercen la profesión hoy día del celo que debe caracterizar su ejecución y lo que representa su figura en el tráfico comercial de nuestra Isla? ¿Debe exigirse en nuestras instituciones académicas mayor preparación a aquellos y aquellas estudiantes que aspiran ejercer en un futuro la Notaría? Si muchas son las preguntas, mayores serán los retos que enfrentaremos en años venideros, siendo imperante para el personal que labora en la ODIN el contar con la cooperación, el respaldo y el compromiso de los notarios y las notarias en los procesos que permitirán alcanzar la consecución de nuevos proyectos.

Tomando en consideración lo antes expresado, me resta, pues, invitarles a reflexionar sobre las interrogantes que preceden y reiterarles la importancia de integrarse proactivamente en la referida discusión, para fomentar el intercambio de ideas y la consecución de metas que redunden en un Notariado Puertorriqueño más sólido y atemperado a la realidad del Siglo XXI que vivimos. Así también, les exhorto que, en el descargue diario de su función como notarios y notarias, revisiten los postulados de nuestra Ley Notarial, del Reglamento Notarial, de los Cánones del Código de Ética Profesional y de la Jurisprudencia emitida por nuestro Tribunal Supremo, para que ejerzan diariamente esta profesión con integridad, con honestidad, con mucha disciplina y conscientes del principio medular de servir al requirente que necesita de su orientación y ayuda.

Aprovecho esta oportunidad, además, para agradecer públicamente la colaboración de los integrantes del “Comité Asesor para la Revisión de las Instrucciones Generales” en el proceso que permitió actualizar la publicación que nos ocupa. Muchas gracias al Lcdo. Ricardo Ramos González, Profesor de la Escuela de



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

Derecho de la Universidad de Puerto Rico y de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico; al Lcdo. Nelson W. González Rosario y la Lcda. Rosibel Carrasquillo Colón, en su capacidad de representantes del Colegio de Notarios de Puerto Rico (antes Asociación de Notarios de Puerto Rico); a la Lcda. Olga B. Rosas Vélez y el Lcdo. Otto Riefkohl, en su capacidad de representantes del Instituto del Notariado Puertorriqueño del Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico; a la Lcda. Lizbet Avilés Vega, en representación de los notarios y las notarias de la práctica privada; a la Lcda. Nilda Emmanuelli Muñoz, en representación del Cuerpo de Inspectores e Inspectoras de la ODIN; a la Lcda. Ana Orama Tirado, exasesora de la ODIN; y a la Lcda. Lizbeth Cruz Rivera, Asesora Legal del Director de la ODIN. En el argot de los que ejercen la Notaría, doy fe que la licenciada Cruz Rivera fue la responsable de revisar periódicamente esta nueva edición de las *Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarias* que presentamos en el día de hoy y por ello reconozco de manera especial a esta funcionaria pública comprometida tanto con la Rama Judicial de Puerto Rico como con el Notariado Puertorriqueño.

Agradezco, en igual medida, a la Lcda. Heidi J. Claudio Rosario y a la Sra. Mabel E. Valentín Cruz, de la Oficina de la Compiladora y Publicista del Tribunal Supremo de Puerto Rico, así como a la Lcda. Carla Framil Ferrán, exasesora de la anterior Jueza Presidenta, por sus comentarios y observaciones en el proceso de revisión y edición de las *Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarias*. Gracias a todas las personas antes mencionadas, al igual que a los compañeros notarios y a las compañeras notarias que nos hicieron llegar sus observaciones en torno a la anterior publicación. Su aportación ha permitido finiquitar este esfuerzo colectivo para actualizar una herramienta de trabajo útil, ágil y dinámica para asistirles en su diario profesional, a la vez que facilitamos a las futuras generaciones de notarios y notarias que cursan al presente sus estudios en nuestras instituciones académicas y que aspiran formar parte de este gremio una fuente de referencia que les asistirá en su proceso de preparación para tomar su Reválida en la materia.

De igual manera, agradezco a los pasados Jueces Presidentes, el Hon. Federico Hernández Denton y la Hon. Liana Fiol Matta, así como a nuestra Jueza Presidenta, la Hon. Maite D. Oronoz Rodríguez, la confianza depositada en este servidor por los pasados tres años y medio para dirigir el equipo de trabajo que labora en la ODIN y su respaldo a las iniciativas encaminadas por esta Oficina. Reitero, pues, tanto a la Jueza Presidenta Oronoz Rodríguez, al Pleno del Tribunal Supremo de Puerto Rico y a la comunidad jurídica en general, el compromiso de los que laboran en la ODIN y de este Director para, como integrantes de un solo Equipo, propiciar nuevas iniciativas y nuevos esfuerzos que continúen propiciando la accesibilidad de nuestra Oficina al público que diariamente sirve y a los profesionales y las profesionales que ejercen la Notaría en nuestra demarcación jurídica.



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

Concluyo dedicando la publicación de esta edición revisada de las *Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarias* a una fiel colaboradora de la ODIN, quien en vida fue una catedrática de excelencia, una notaria de primera y una colega distinguida: la Lcda. Cándida Rosa Urrutia de Basora. Próximos a conmemorar el segundo aniversario de su partida, acontecida en agosto de 2014, expreso que la licenciada Urrutia de Basora emuló durante su trayectoria terrenal el ejemplo de lo que, como notarios y notarias, debemos aspirar y proyectar.

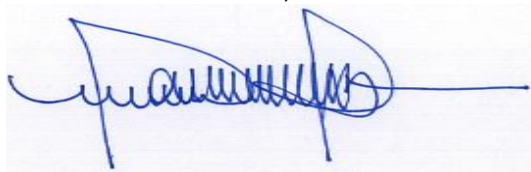
De la profesora Urrutia de Basora aprendí la importancia del compromiso profesional que debía ejecutar como profesional del Derecho, en particular velar en todo momento los postulados y principios que, en mi capacidad de notario, debía observar al momento de autorizar un instrumento público o legitimar una firma en un testimonio. Gracias a ella, ejercí como notario durante una década de manera segura, cabal y consciente, amando la profesión en todo momento y teniendo presente la necesidad de ser un ente facilitador en todo trámite en los cuales mis servicios eran requeridos.

La profesora Urrutia de Basora fue una incansable colaboradora de la ODIN bajo las pasadas administraciones de los Directores y Directoras que me precedieron, así como una fiel crítica y contribuyente en el proceso de publicación de la anterior edición de estas instrucciones en el mes de septiembre de 2013. Hoy, al compartir con ustedes esta versión revisada y actualizada de las *Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarias*, deseo celebrar su vida y agradecer públicamente su compromiso con la profesión de la Notaría. Gracias, querida Profesora, por las lecciones impartidas y el cariño profesado tanto a este servidor como a todos aquellos estudiantes que tuvimos el honor de contar con usted como mentora, como colega y como amiga. Usted siempre estará presente en nuestro recuerdo, en nuestro trabajo y en nuestros corazones.

Reciban, en nombre del personal que labora en la Oficina de Inspección de Notarías y del que suscribe, nuestro saludo.

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de julio de 2016.

Cordialmente,



Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

El notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle[s] autoridad a los mismos. La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.

Artículo 2 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA sec. 2002.

La institución del notariado puertorriqueño, según surge del Artículo 2 de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2002, es de tipo latino. El Tribunal Supremo resumió el concepto *notario latino* como el “profesional del Derecho *que ejerce una función pública* que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, dar fe de los hechos, redactar los instrumentos adecuados a ese fin, conferirles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido”. In re Colón Muñoz, 131 DPR 121, 127 (1992). Como profesional del Derecho, el notario y la notaria tienen la misión de asesorar y aconsejar a todas las partes que intervengan en el otorgamiento de un documento público para que concurren al acto notarial en un estado de conciencia informada. In re Torres Alicea, 175 DPR 456 (2009). In re Vázquez Pardo, 185 DPR 1031 (2012). De igual manera, tienen la misión de custodiar y ejercer la fe pública notarial, tanto en la esfera de los hechos como en la del Derecho. In re García Cabrera et al., 188 DPR 196 (2013).

En la notaria puertorriqueña y el notario puertorriqueño se funden dos facetas esenciales en la administración de la justicia: como profesional o persona técnica concedora del Derecho y en su carácter de funcionario y funcionaria. Exposición de Motivos de la Ley Notarial, 1987 Leyes de Puerto Rico 262. Al realizar esta función, representa la fe pública y la ley para todas las partes. Regla 4 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV. Por esta razón, al momento de autorizar una escritura pública o un acta notarial, el notario y la notaria deben cumplir fielmente con la Ley Notarial, su reglamento, con las leyes fiscales que regulan el cobro de derechos en los instrumentos públicos y otras leyes que inciden sobre la función notarial, y con los cánones del Código de Ética Profesional, 4 LPRA Ap. IX. De lo contrario, se exponen a sanciones disciplinarias. In re Vargas Velázquez, 190 DPR 730 (2014); In re García Cabrera et al., supra; In re Ayala Oquendo, 185 DPR 572 (2012).



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

Por tratarse de una función pública, el ejercicio de la notaría requiere el mayor celo y cumplimiento con los requisitos formales y sustantivos al momento de autorizar un documento. El notario y la notaria deberán realizar un estudio del Derecho aplicable y de los documentos que se le presentan, al igual que un análisis riguroso del cuadro fáctico que se concrete ante ellos. De esta forma, todo notario y toda notaria deberán redactar y plasmar meticulosamente la voluntad de las partes otorgantes, los pormenores del negocio jurídico y las advertencias pertinentes, para así atemperar su contenido jurídico a la realidad cotidiana. In re Vázquez Pardo, 185 DPR 1031 (2012); In re Davison Lampón, 159 DPR 448 (2003). En consecuencia, el notario y la notaria ejercen la función de primeros calificadores sobre la legalidad y suficiencia de los documentos que autorizan. In re Godinez Morales, 161 DPR 219 (2004).

En virtud de la Ley Notarial, el notario y la notaria están investidos de la facultad para ejercer la fe pública notarial, piedra angular de la seguridad jurídica, mediante la cual los actos y los documentos en los que intervienen gozan de una presunción de corrección y veracidad. Como personas custodias de la fe pública, tienen la responsabilidad ineludible de hacer constar la verdad en los documentos públicos. El incumplimiento con este deber es considerado una falta grave en el ejercicio de la abogacía. Por lo tanto, faltar a la verdad en un documento público es un acto que infringe el honor y la dignidad de la profesión. In re Toro Imbernón, 2016 TSPR 8, 194 DPR ___ (2016); In re González Hernández, 190 DPR 164 (2014); In re Rosado Nieves, 189 DPR 259 (2013); In re Belén Trujillo, 184 DPR 793 (2012).

Al desempeñar su función, el notario y la notaria disfrutarán de “plena autonomía e independencia, la [cual] ejercerá[n] con imparcialidad y estará[n] bajo la dirección administrativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico” a través de la Oficina de Inspección de Notarías (la ODIN). Artículo 3 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2003. La inspección de las notarías y el examen de los Protocolos estarán a cargo del Juez Presidente o la Jueza Presidenta. Artículo 62 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2102. Tanto el Tribunal Supremo como el Juez Presidente o la Jueza Presidenta podrán delegar en el Director o la Directora de la ODIN cualquier función relacionada con la supervisión de las personas que ejercen la notaría y toda acción relacionada con el notariado que estimen conveniente, excepto la facultad de imponer sanciones disciplinarias. Artículo 62 de la Ley Notarial, *supra*. Así se asegura el cumplimiento del propósito del Estado al delegar al notario y a la notaria la función pública que ejerce, que garantiza, además, que los actos autenticados y legalizados por estos se ajusten totalmente a la ley.

Si bien el notario y la notaria gozan de plena autonomía e independencia, conforme dispone la Ley Notarial, están obligados, a su vez, a cumplir fielmente con todas las leyes y los reglamentos que regulan la práctica notarial. Comprobar y asegurar ese cumplimiento es la función de la ODIN mediante la inspección de Protocolos y notarías. Con ese mismo propósito, el notario y la notaria están obligados



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

a suplir toda la información que se le requiera a través de los registros que administra la ODIN dentro de los términos establecidos por ley y en los reglamentos.

Las funciones de la ODIN incluyen la inspección de los Protocolos y los Libros de Registro de Testimonios (Artículos 62 y 63 de la Ley Notarial, 4 LPRA secs. 2102 y 2103; Reglas 77 a la 80 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV), así como la supervisión del cumplimiento con la obligación de rendir los índices mensuales e informes estadísticos anuales de actividad notarial (Artículos 12 y 13-A de la Ley Notarial, 4 LPRA secs. 2023 y 2031a; Reglas 12 y 13 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV; Regla 13 del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXI-B). Las funciones delegadas a la ODIN también comprenden la administración y el mantenimiento del Registro General de Competencias Notariales (RGCN), creado al amparo del Artículo 11 de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, Ley Núm. 282-1999, según enmendada, 4 LPRA sec. 2164, y consolidado en virtud de la Orden Administrativa de la Jueza Presidenta OAJP 2015-031 de 21 de enero de 2015. Además, la ODIN es responsable de supervisar el cumplimiento de los notarios y las notarias con la obligación de efectuar las notificaciones dispuestas en la Ley Notarial y su reglamento, en lo que se refiere a los Registros de Poderes y Testamentos, así como en la Ley Núm. 282-1999 y en la ley que crea el Registro de Fideicomisos, Ley Núm. 219-2012 (32 LPRA sec. 3351 *et seq.*). Ello incluye también la notificación de ausencia y la designación de un notario sustituto o una notaria sustituta, entre otros asuntos.

Igualmente, la ODIN tiene el deber de supervisar el funcionamiento de los Archivos Notariales de Distrito y de expedir copias simples o certificadas de los instrumentos o extractos de testimonios que obren en el Archivo Notarial de San Juan, así como aquellos que estén bajo la custodia de la ODIN en el Archivo Notarial de Ponce. Artículo 69 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2111; Regla 74 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV. Debe, además, resolver en primera instancia las controversias que surjan por la denegación de la expedición de las copias certificadas por notarios y notarias a terceros. Artículo 44 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2066; Regla 47 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV. También, la ODIN tiene la facultad para autorizar a los notarios y las notarias que así lo soliciten trasladar los Protocolos bajo su custodia de su actual sede notarial a una nueva sede notarial y de autorizar el traslado provisional de la obra bajo la custodia del notario o la notaria para propósitos de inspección. Artículo 53 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2077; Regla 58 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV.

La Ley Notarial provee para la ejecución de sus disposiciones mediante el reglamento que adopte a tales fines el Tribunal Supremo para la regulación del ejercicio del notariado y la admisión a este, y para complementar sus disposiciones. Artículo 61 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2101. Al adoptar el Reglamento Notarial, el Tribunal Supremo confirió al Director o Directora de la ODIN la facultad para emitir instrucciones generales sobre asuntos de su competencia y difundirlas a los notarios



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

y notarias. El Director o Directora de la ODIN deberá tener disponible un compendio actualizado de las instrucciones para que los notarios y notarias y el público en general lo inspeccionen. Regla 76 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV.

En conformidad con lo dispuesto en la referida Regla 76 del Reglamento Notarial, el Director de la ODIN emite estas Instrucciones Generales a los Notarios y Notarias. Tales instrucciones se remitirán al Colegio de Abogados de Puerto Rico para su difusión, así como al Colegio de Notarios de Puerto Rico (anterior Asociación de Notarios de Puerto Rico), a la Asociación de Abogados de Puerto Rico, Inc., a las escuelas y facultades de Derecho, y a otras entidades relacionadas con la función notarial. Las Instrucciones Generales también estarán disponibles para los notarios y notarias y el público en general en la sede de la ODIN y en el Archivo Notarial de Ponce. También se podrá acceder a ellas a través del enlace establecido por la ODIN en el Portal Cibernético de la Rama Judicial: <http://www.ramajudicial.pr/odin>.

Mediante la revisión y actualización de estas Instrucciones Generales a los Notarios y Notarias (#1 a #35), se reitera lo expresado en la publicación de 10 de septiembre de 2013, en la cual se notificó **la derogación de todas las instrucciones generales, avisos y directrices anteriores a esa fecha** emitidas por la ODIN que fueran contrarias o puedan confligir con las circuladas en septiembre de 2013, las cuales son publicadas hoy 15 de julio de 2016, actualizadas y revisadas. Las instrucciones dispuestas aquí por el Director de la ODIN no constituyen una interpretación del Tribunal Supremo de Puerto Rico sobre el contenido y alcance de las disposiciones legales enunciadas.

En San Juan, Puerto Rico, aprobada el 10 de septiembre de 2013 y revisada hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #2 – Impedimentos al ejercicio de la notaría; función dual de abogado(a) y de notario(a)

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias respecto a los impedimentos al ejercicio de la notaría y la dualidad de funciones de los abogados-notarios, conforme disponen el Artículo 5 de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2005, y las Reglas 5, 5A y 7 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV, y el Artículo 112 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015.

En Puerto Rico, los notarios y las notarias no pueden autorizar instrumentos públicos o legitimar firmas en situaciones en las que intervengan como parte o en las cuales los documentos en los que intervienen como notarios y notarias contengan disposiciones a su favor, a menos que actúen en calidad representativa. Artículo 5 de la Ley Notarial, *supra*. Esta prohibición se extiende hasta establecer la ineficacia de las disposiciones a favor de parientes del notario o notaria dentro del cuarto grado de consanguinidad o del segundo grado de afinidad. No podrán tampoco autorizar instrumentos públicos en los que comparezca una entidad jurídica en la cual el notario o notaria, su cónyuge o la sociedad de gananciales compuesta por ambos posea más del 50% de las acciones o de participación con derecho al voto. Regla 7 del Reglamento Notarial, *supra*.

Como custodio de la fe pública, se exige al notario y notaria que sea imparcial, en aras de proteger su apariencia profesional y de evitar que su conducta en el ejercicio de la función notarial se empañe con vestigios de impropiedad y desconfianza. In re Martínez Sotomayor, 189 DPR 492 (2013); In re Martínez Almodóvar, 180 DPR 805 (2011). Es el ejercicio de la imparcialidad de tal profesional del Derecho lo que lo distingue de la persona abogada. In re Colón Ramery, 138 DPR 793 (1995). En protección de esa imparcialidad, la Regla 5 del Reglamento Notarial, en lo pertinente, dispone:

La práctica de la profesión de abogado puede ser en algunas ocasiones incompatible con la práctica de la notaría.

El notario autorizante de un documento público está impedido de actuar posteriormente como abogado de una de las partes otorgantes para exigir en un



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

litigio contencioso las contraprestaciones a que se haya obligado cualquier otra parte en el documento otorgado ante él.

El notario está impedido de representar como abogado a un cliente en la litigación contenciosa y, a la vez, servir de notario en el mismo caso por el posible conflicto de intereses o incompatibilidades que puedan dimanar del mismo.

Las normas recogidas en los dos párrafos precedentes aplicarán al notario personalmente y no a aquellos notarios y abogados que sean o hayan sido sus socios o compañeros de oficina. No obstante, los socios o compañeros de oficina del notario autorizante no podrán representar a una parte otorgante en un documento público autorizado por éste, cuando en un litigio se impugne la validez de cualquiera de los acuerdos que surgen del documento o se alegue que se omitieron acuerdos relativos al asunto objeto del mismo, o cuando por alguna otra razón se cuestione la actuación del notario autorizante.

No obstante, podrá actuar el abogado como notario en toda acción *ex parte*, de jurisdicción voluntaria, y en los recursos gubernativos a menos que su actuación esté expresamente prohibida por ley o doctrina jurisprudencial. También, podrá actuar el notario como abogado en un mismo asunto cuando el notario antes de un litigio sólo haya dado fe de la autenticidad de firmas y en el litigio no estén en controversia las firmas ni el documento donde aparezcan tales firmas sea el objeto principal de la reclamación. 4 LPRA Ap. XXIV, R. 5.

Existe incompatibilidad entre el ejercicio de la abogacía y el ejercicio de la notaría cuando el (la) abogado(a)-notario(a) incurre en alguna de las situaciones descritas en la regla citada. De igual forma, en protección de la imparcialidad que debe revestir el ejercicio de la función notarial ante la realidad de que el notario o la notaria no representa a parte alguna en el negocio jurídico, la Regla 5A del Reglamento Notarial, *supra*, establece la incompatibilidad en el ejercicio de algunas funciones que no son notariales. En relación con esas funciones, se prohíbe que el notario o la notaria actúe como agente de cierre, agente de desembolso, agente de seguro de título u otras funciones similares, y en el negocio jurídico o transacción que motiva su intervención como notario o notaria. Según la misma premisa, desde que los notarios y notarias ingresen como socios o accionistas, o se designen como consejeros, en sociedades o corporaciones que brinden los servicios mencionados, les está prohibido autorizar escrituras relacionadas con las transacciones o negocios en las cuales esas entidades intervengan para prestar sus servicios.

Las siguientes son algunas circunstancias en las cuales la actuación del notario o notaria está vedada en la medida que viola alguna de las prohibiciones señaladas o que representa incompatibilidad de funciones y levanta la sospecha de imparcialidad:

La pauta es que la práctica de la profesión de la abogacía es incompatible con el ejercicio de la notaría cuando ambas intervenciones traten sobre el mismo asunto.



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

In re Toro Iturrino, 190 DPR 582 (2014). Ejemplo de esto es cuando el abogado o abogada representa a una persona demandante en un pleito sobre cobro de dinero. Luego presenta, como representante legal, una demanda en daños y perjuicios sobre el mismo asunto. Tiempo después autoriza una Escritura sobre “Segregación, Compraventa y Traspaso” (Escritura sobre Segregación...) relacionada con el bien inmueble en controversia. Más tarde, presenta como abogado o abogada una moción urgente en el pleito relacionado con el mismo bien inmueble. Posteriormente, representa a una persona interventora en un litigio contra la persona demandada en el pleito de cobro de dinero, quien también fue una de las personas otorgantes en la Escritura sobre Segregación... que autorizó como notario. Íd.

Se viola la Regla 5 del Reglamento Notarial, *supra*, en situaciones en las cuales un abogado o abogada representa en un pleito a una de las partes comparecientes en un instrumento público que autorizó y el litigio involucra bienes objeto del negocio jurídico. In re Martínez Sotomayor, *supra*. De esta forma, se infringe dicha disposición reglamentaria, cuando el o la profesional del Derecho autoriza una escritura de compraventa luego de representar a las personas nietas legatarias en un caso de liquidación de herencia y todavía el pleito está pendiente de resolución. Íd.

La prohibición de representar en un litigio a una de las partes otorgantes de una escritura pública que autorizó se manifiesta cuando el pleito está relacionado con el bien inmueble que fue objeto de esa escritura, para exigir el cumplimiento de las contraprestaciones que se acordaron en esta. In re Martínez Almodóvar, *supra*.

Otra situación en la que no se refleja la imparcialidad de un notario o una notaria surge cuando funge como abogada-notaria sobre el mismo asunto, es la representación de una de las partes en un pleito sobre divorcio, luego del cual, y antes de la liquidación, el (la) abogado(a)-notario(a) autoriza una escritura de compraventa a favor de terceros adquirentes de un bien inmueble ganancial que formaba parte del pleito de liquidación de la comunidad posganancial. In re Chiques Velázquez, 161 DPR 303 (2004).

Viola el Artículo 5 de la Ley Notarial, *supra*, el hecho de autorizar una escritura sobre División de Comunidad cuando el notario o notaria adelantó a una de las partes otorgantes una cantidad de dinero para que esta adquiriera la participación del excónyuge en el bien inmueble, y luego presentar una querrela en la Sala Municipal del Tribunal de Primera Instancia para que la parte querellada le entregara la posesión del bien inmueble en virtud de un acuerdo verbal de compraventa con el mismo notario o notaria previo al otorgamiento de la Escritura sobre División de Comunidad. In re Avilés, Tosado, 157 DPR 867 (2002).

Por su parte, se infringe la Regla 5 del Reglamento Notarial, *supra*, cuando la participación del profesional del Derecho como abogado o abogada y también como notario o notaria ocurre en un mismo caso. In re Avilés, Tosado, *supra*. “[N]o basta ser

efectivamente imparcial”, también hay que aparentarlo. Íd., pág. 887. Por consiguiente, representar a una parte en una querrela ante una Sala Municipal del Tribunal de Primera Instancia y luego autorizar instrumentos públicos relacionados con la controversia es una violación a la Regla 5, *supra*, independientemente de que el notario o notaria que autorizó las escrituras contó con el aval de las partes otorgantes y con la anuencia del Tribunal. Los instrumentos públicos recogían el negocio jurídico objeto del pleito en el cual el (la) abogado(a)-notario(a) representó a una de las partes. Íd.

Un aspecto de particular importancia y sobre el que la ODIN ha tenido que orientar en tiempos recientes versa sobre la actuación de un abogado o abogada litigante en un proceso de venta judicial a quien ulteriormente se le requiere autorizar el instrumento público que detalle todos los trámites judiciales llevados a cabo. Sobre el particular, expresamos lo siguiente.

En una situación en la que el notario o la notaria autoriza una escritura de compraventa y posteriormente surge un litigio en el cual un tercero adquiere en subasta pública la propiedad objeto de la compraventa, el (la) abogado(a)-notario(a) viola la Regla 5 del Reglamento Notarial, *supra*, si interviene como abogado o abogada en una etapa postsentencia en representación de una de las partes del litigio, quien a su vez fue otorgante de la referida escritura de compraventa; más aún, si posteriormente representa legalmente a las otras personas otorgantes de la misma escritura. In re Rosario Maisonet, 142 DPR 85 (1996).

La aplicación los principios antes relatados pone de manifiesto que la representación legal de cualquiera de las partes en estos procedimientos impide que un notario o una notaria autorice la subsiguiente escritura de venta judicial. De esta forma, se supera cualquier viso de parcialidad que pudiera mancillar la apariencia profesional de los notarios y las notarias. In re Martínez Almodóvar, *supra*.

Esta prohibición el legislador la incorporó expresamente en el Artículo 112 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, la cual enmendó el Artículo 230 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, 30 LPRA ant. sec. 2730. El Artículo 112, *supra*, dispone que:

[...] El abogado que haya comparecido en el proceso legal en representación de la parte demandante, del adjudicatario o comprador, o haya comparecido como oficial autorizado de estos últimos en el proceso de pública subasta, estará impedido de autorizar dicho instrumento público en su capacidad de notario. [...]

Por último, en las acciones *ex parte*, salvo que esté prohibido por ley o jurisprudencia, no existe la apariencia de parcialidad impropia por la naturaleza no contenciosa de estas. In re Colón Ramery, *supra*. Tampoco aplica esta prohibición a la legitimación de firmas siempre y cuando en el litigio no estén en controversia las firmas



ni el documento donde estas aparezcan sea el objeto principal de la reclamación.
Regla 5 del Reglamento Notarial, *supra*.

Se exhorta a los notarios y las notarias que estudien detenidamente todas estas disposiciones y la jurisprudencia, que no se limita a la aquí reseñada, para disipar las dudas relacionadas con el tema.

En San Juan, Puerto Rico, aprobada hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #3 – Registro Único de Abogados y Abogadas de Puerto Rico (RUA); actualización de la dirección de la sede notarial e información de los notarios y las notarias; registro y cambio de firma, signo, rúbrica o sello notarial; fianza notarial: adquisición, vigencia y renovación

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias respecto al RUA, conforme a lo dispuesto en el Artículo 7 de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según emendada, 4 LPRA sec. 2011, en la Regla 9(j) del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXI-B, y en la Regla 11 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

Asimismo, la ODIN orienta a los notarios y notarias respecto al procedimiento para realizar el registro y el cambio de firma, signo, rúbrica o sello notarial, así como del deber de mantener su fianza notarial al día conforme a lo dispuesto en los Artículos 7 y 8 de la Ley Notarial, 4 LPRA secs. 2011 y 2012, a las Reglas 9, 10 y 11 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV, y la Regla 13 del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXI-B.

I. El Registro Único de Abogadas y Abogados de Puerto Rico (RUA)

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

El Artículo 7 de la Ley Notarial, *supra*, y la Regla 11 del Reglamento Notarial, *supra*, disponen que, al momento de prestar juramento al cargo, los notarios y las notarias informarán la localización de su residencia y de su sede notarial. In re Morales Maldonado, 193 DPR 340 (2015). Mientras ejercen la notaría, deberán notificar cualquier cambio en tal información dentro de los cinco días siguientes de ocurrido el cambio. El incumplimiento con esta obligación puede acarrear la imposición de sanciones disciplinarias. In re Díaz Algarín, 169 DPR 805 (2007).



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

Al aprobar las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico (In re Aprobación Rs. Proc. Civil, 176 DPR 673 (2009)), el Tribunal Supremo emitió la Resolución ER-2010-02 de 3 de junio de 2010, In re Rs. Proc. Civil y R. T. Supremo, 179 DPR 174 (2010), en la que le ordenó a todos los abogados y abogadas revisar y actualizar sus direcciones registradas en el RUA, según dispone la Regla 9(j) del Reglamento del Tribunal Supremo, *supra*. El abogado o abogada puede acceder al RUA a través del Portal de la Rama Judicial o por vía de la dirección siguiente: <https://unired.ramajudicial.pr/rua/login.aspx>. “Como corolario del deber de custodia, la función pública que ejercen los notarios exige que en todo momento informen su ubicación”. In re Morales Maldonado, *supra*. El incumplimiento con la obligación de mantener actualizadas sus direcciones en el RUA podrá acarrear la imposición de sanciones en contra del abogado o abogada, las cuales pueden incluir sanciones disciplinarias. In re Marichal Morales, 2016 TSPR 115, 195 DPR ____; In re Cabrera Acosta, 193 DPR 461 (2015); In re Pacheco Pacheco, 192 DPR 553 (2015); In re Fiel Martínez, 180 DPR 426 (2010); In re Tió Fernández, 178 DPR 681 (2010). Véase, también, In re Martínez Romero, 188 DPR 511 (2013).

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

La ODIN utilizará la dirección para notificaciones y la dirección de correo electrónico que consten en el RUA al momento de remitir cualquier notificación escrita al notario o notaria. En cumplimiento con la función pública que ejercen y por ser las personas custodias de instrumentos públicos pertenecientes al Estado, la dirección de su sede notarial, los números de teléfono y de fax de su oficina, así como su dirección de correo electrónico en el RUA, constituyen información que puede divulgarse a terceras personas en gestiones relacionadas con su práctica notarial. Artículo 48 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2072. Si su dirección residencial es su sede notarial, esta información puede suministrarse ante el requerimiento de una persona con interés legítimo. Igual ocurre con la divulgación de su número de teléfono residencial.

II. Procedimiento de registro y cambio de firma, signo, sello y rúbrica; fianza notarial: adquisición, vigencia y renovación

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

El Artículo 7 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2011, en lo pertinente, dispone:



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

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

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

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

2. Luego que el Tribunal apruebe la fianza y que se admita al ejercicio del notariado, el candidato o candidata deberá prestar juramento ante el Secretario o Secretaria del Tribunal Supremo y registrará su firma, signo, sello y rúbrica ante el Secretario o Secretaria del Tribunal Supremo y en el Departamento de Estado.

3. El notario o notaria notificará a la sala correspondiente del Tribunal de Primera Instancia y al Director o Directora de la ODIN el lugar de residencia y la localización de su oficina notarial.

4. El notario o notaria notificará cualquier cambio de residencia o de oficina notarial a la Secretaría del Tribunal Supremo y al Director o Directora de la ODIN.

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

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

1. El notario o notaria que interese cambiar su firma, signo, rúbrica o sello notarial, acudirá a la ODIN con una notificación escrita en la cual especifique el cambio que desea efectuar. Esa notificación contendrá la nueva firma, signo, rúbrica o sello notarial.



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

2. La ODIN expedirá una comunicación dirigida a la Secretaría del Tribunal Supremo en la que hará constar que recibió la notificación del cambio y que lo autorizó. Tal comunicación se le entregará al notario o notaria para el trámite correspondiente. El notario o notaria deberá presentar la comunicación expedida por la ODIN en la Secretaría del Tribunal Supremo dentro del término de tres días laborables para registrar su nueva firma, signo, rúbrica o sello notarial.

3. Una vez efectuado el cambio en el expediente del notario o notaria en la Secretaría del Tribunal Supremo, la Secretaría emitirá una certificación dirigida al Departamento de Estado en la que notificará el cambio efectuado y concederá tres días laborables al notario o notaria para que registre el cambio en el Departamento de Estado. El notario o notaria no podrá autorizar ningún instrumento público o testimonio hasta que complete el trámite ante el Departamento de Estado.

4. Si se trata de un cambio de sello notarial por desgaste o por cambio de diseño, el notario o notaria entregará en la ODIN el sello que se sustituirá y esta oficina, a su vez, lo hará constar en la comunicación que expida.

C. Manejo del sello notarial

1. Tipo de sello notarial utilizado

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

De igual forma, en el diseño del sello notarial los notarios y las notarias se abstendrán de utilizar los símbolos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. En particular, deben cumplir con la Ley Núm. 7 de 8 de agosto de 1952 (1 LPRÁ sec. 34 *et seq.*) y con el Reglamento sobre el uso del Escudo y el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Reglamento Núm. 5283 de 3 de agosto de 1995, según enmendado por el Reglamento Núm. 6482 de 2 de julio de 2002. Está prohibida la utilización del Escudo y del Gran Sello del Estado Libre Asociado para fines privados o comerciales. Artículo V del Reglamento Núm. 5283, *supra*. Así mismo, el empleo de la Bandera del Estado Libre Asociado como propaganda comercial está prohibido. Artículo XXVII del Reglamento sobre el uso en Puerto Rico de la Bandera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y para otros fines, Reglamento Núm. 5282 de 3 de agosto de 1995; Ley Núm. 1 de 24 de julio de 1952 (1 LPRÁ sec. 31 *et seq.*).



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

2. Uso de duplicados del sello notarial

El registro del sello notarial implica que el notario o notaria tendrá un solo sello notarial, el cual estará registrado en el Departamento de Estado y en la Secretaría del Tribunal Supremo. Si el notario o notaria interesa contar con un duplicado del sello (el cual será idéntico al sello notarial original registrado), ya sea por desgaste del sello original o por otra razón que lo justifique, tiene que solicitar una autorización previa a la ODIN mediante una carta dirigida al Director o Directora de esa oficina, suscrita bajo su dación de fe y firma, en la que expresará la razón que motiva la solicitud. La solicitud podrá enviarse por adelantado vía fax al (787)766-4985 o por correo electrónico a: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr. El notario o notaria debe cuidar y custodiar, además de su obra, el sello notarial y los duplicados autorizados.

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

Los notarios y las notarias deberán notificar por escrito a la ODIN la pérdida, la desaparición o el hurto del sello notarial tan pronto se percaten de ello mediante una carta dirigida al Director o Directora, suscrita bajo su dación de fe y su firma notarial, y acompañada de una copia de la querrela presentada ante la Policía de Puerto Rico. La notificación podrá enviarse por adelantado vía fax al (787)766-4985 o por correo electrónico a la dirección electrónica siguiente: OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr. La ODIN informará a la Secretaría del Tribunal Supremo la notificación del sello notarial perdido, desaparecido o hurtado. El notario o notaria deberá proceder a sustituir el sello notarial perdido, desaparecido o hurtado, siguiendo el procedimiento reseñado en la Sección B de esta instrucción. Para la protección del notario o notaria y los documentos que prospectivamente autorice o legitime, la ODIN recomienda que el diseño del nuevo sello notarial sea diferente al que se sustituye.

D. Fianza notarial: deber de adquirirla, mantenerla vigente y renovarla

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

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



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

Puerto Rico, o por el Colegio de Abogados de Puerto Rico, al que se autoriza a cobrar por la prestación de esa garantía, la cantidad que estime razonable, según se dispone en la ley. [...]

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

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

Por lo tanto, prestar y mantener vigente la fianza notarial es un requisito indispensable para ejercer la notaría en Puerto Rico. Mientras sea abogado admitido o abogada admitida al ejercicio de la notaría y no haya sido suspendido o suspendida, o haya cesado en esa función, el notario o notaria tiene que contar en todo momento con una fianza vigente por una suma no menor de \$15,000. Si la fianza es utilizada, en todo o en parte, para cubrir los gastos de la subsanación de deficiencias en el ejercicio de la notaría, según dispone el Artículo 7 de la Ley Notarial, *supra*, el notario o notaria deberá prestar una nueva fianza para reponer el monto de fianza utilizado si la reclamación ocurre en el año en curso. Al vencer la fianza notarial, el notario o notaria debe renovarla y notificar al Tribunal Supremo para que este imparta su aprobación.

Cuando la fianza se tramita con una institución afianzadora, la notificación se hará mediante una moción acompañada con copia del endoso como evidencia de la renovación. Cuando se trate de una fianza notarial hipotecaria, el notario o notaria notificará la moción acompañada de una copia del instrumento público y la evidencia de presentación para fines de inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

El Tribunal Supremo ha expresado que el notario o notaria que no cuente con la protección de la fianza notarial constituye un peligro no tan solo para el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, sino también para las personas que a diario utilizan sus servicios. In re Maldonado Giuliani, 2016 TSPR 116, 195 DPR ___; In re Asencio Márquez, 176 DPR 598 (2009); In re Martínez Miranda, 174 DPR 773 (2008). El incumplimiento de este deber resulta, forzosamente, en la inhabilidad del notario o notaria para ejercer la notaría y puede resultar en la imposición de sanciones disciplinarias, incluyendo la separación del ejercicio de la abogacía y de la notaría.



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

Para la conveniencia del notario y la notaria, la ODIN cuenta con el formulario OAT-1793 Moción Notificando Renovación de Fianza Notarial con Nueva Entidad Afianzadora disponible en el Portal de la Rama Judicial, al cual se accederá a través del siguiente enlace en la página web de la ODIN: <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/OAT-1793.pdf>. Además, se incluye en los anejos de esta publicación el referido formulario de moción para estos fines.

De existir un cambio de compañía o entidad aseguradora/afianzadora, será responsabilidad del notario o notaria el presentar la correspondiente Moción Informativa ante el Tribunal Supremo, remitiendo copia de la misma a la ODIN. En caso de renovar con la misma compañía o entidad aseguradora/afianzadora, deberá notificar tal acto en su Informe Estadístico Anual de Actividad Notarial presentado ante la ODIN, informando, además, la nueva fecha de vencimiento de la fianza notarial prestada.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias respecto al deber de custodiar, conservar y proteger la obra notarial, solicitar su traslado de sede notarial y designar a un notario sustituto o notaria sustituta en caso de ausencias temporeras, conforme lo dispuesto en los Artículos 7, 9, 48, 52, 53, 54 y 55 de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA secs. 2011, 2013, 2072, 2076, 2077, 2078 y 2079, las Reglas 11, 18 y 58 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV, y las Reglas 9 y 13 del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXI-B. De igual manera, se orienta a los notarios y notarias sobre los impedimentos al ejercicio de la notaría y la dualidad de funciones de los (las) abogados(as)-notarios(as), conforme disponen el Artículo 5 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2005, y las Reglas 5 y 7 del Reglamento Notarial, *supra*.

A. Protección de la Obra Notarial

El Artículo 48 de la Ley Notarial, *supra*, establece que los Protocolos pertenecen al Estado e impone a los notarios y notarias el deber de conservarlos, puesto que son los responsables de asegurar su secretividad, conservación e integridad. In re Torres Dávila, 2016 TSPR 103, 195 DPR ___; In re Morales Maldonado, 193 DPR 340 (2015); In re Carrasquillo Martínez, 173 DPR 798 (2008).

La Ley Notarial dispone la forma como los notarios y notarias conservarán los Protocolos y les hace responsables de su integridad, sujeto a sanciones si se deterioran o pierden por su falta de diligencia. In re Rosenbaum, 189 DPR 115 (2013). Los Protocolos de cada año natural deben quedar encuadernados no más tarde del tercer mes del año siguiente con su correspondiente índice de contenido y con arreglo a otras disposiciones de la Ley Notarial. Artículo 52 de la Ley Notarial, *supra*. Por medio de la encuadernación se procura la integridad de la obra notarial, su colección ordenada y su secretividad. El deber de cuidado y diligencia que le impone el ejercicio de la fe pública notarial al notario y notaria también se extiende al cuidado y protección de la obra notarial que cada notario y notaria autoriza. In re Rosenbaum, *supra*; In re López Cordero, 164 DPR 710 (2005); In re González Maldonado, 152 DPR 871 (2000).



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

B. Solicitud de traslado de la obra notarial

El notario y la notaria notificarán a la ODIN y a la Secretaría del Tribunal Supremo el lugar de residencia y la localización de la oficina notarial (sede notarial) como requisito para ejercer la notaría. Artículo 7 de la Ley Notarial, *supra*; Reglas 9 y 13 del Reglamento del Tribunal Supremo, *supra*. La sede notarial es el lugar que el notario o la notaria notificó a la ODIN como el lugar donde están ubicados los Protocolos. Artículo 7 de la Ley Notarial, *supra*. La Ley Notarial prohíbe expresamente extraer los Protocolos de la oficina notarial. **La acción de mover o trasladar la obra notarial requiere la autorización previa de la ODIN a través de su Director o Directora, o mediante un decreto judicial.** Artículo 53 de la Ley Notarial, *supra*; Regla 58 del Reglamento Notarial, *supra*; In re Torres Dávila, *supra*; In re Morales Maldonado, *supra*; In re Sáez Burgos, 164 DPR 704 (2005); In re Sánchez Quijano, 148 DPR 509 (1999).

Al solicitar por escrito al Director o Directora de la ODIN la autorización para el traslado de la obra notarial, conforme a la Regla 58 del Reglamento Notarial, *supra*, los notarios y las notarias harán constar la nueva dirección física de su sede notarial, la fecha cuando esperan realizar el traslado y un inventario de la obra bajo su custodia. Esta solicitud se podrá remitir vía fax al (787) 766-4985 o a la dirección de correo electrónico OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr. Los notarios y las notarias mantendrán actualizada la información de la sede notarial en el sistema del Registro Único de Abogados y Abogadas (RUA), en el sitio web de la Rama Judicial.

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

C. Designación de un notario sustituto o una notaria sustituta

La ausencia temporera de un notario o una notaria en nuestra jurisdicción se permite siempre que se garanticen la continuidad de los servicios, como es la expedición de las copias certificadas y la protección de la integridad de la obra notarial. In re Carrasquillo Martínez, *supra*. Esto responde al deber impuesto a los notarios y notarias por la fe pública notarial sobre la custodia de los Protocolos y de los Libros de



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

Registro de Testimonios. Íd.; Artículos 9 y 48 de la Ley Notarial, *supra*; Regla 18 del Reglamento Notarial, *supra*. El Artículo 48 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que los Protocolos pertenecen al Estado y que los notarios y notarias los conservarán, según dispone la ley, y que serán responsables de su integridad.

El Artículo 9 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que un notario o notaria deberá nombrar a otro notario o notaria para que le sustituya cuando se ausente de su oficina por cualquier causa por un periodo máximo inicial de tres meses o menos. In re Carrasquillo Martínez, *supra*. La Regla 18 del Reglamento Notarial, *supra*, establece que el notario o notaria notificará por escrito al Director o Directora de la ODIN la designación de un notario sustituto o notaria sustituta en caso de ausencia o enfermedad. La notificación de ausencia y designación de un notario sustituto o notaria sustituta **deberá estar firmada** tanto por el notario o notaria que se sustituirá como por el que se designa para sustituirle, en aceptación del cargo. Esa notificación también incluirá la razón para la designación. Además, la designación de notario sustituto o notaria sustituta puede hacerse en comunicaciones que se complementen. Esta comunicación conjunta podrá remitirse a la ODIN por entrega personal, correo regular, correo certificado, vía fax al (787)766-4985 o correo electrónico a la dirección OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.

El periodo inicial máximo de tres meses podrá **extenderse en casos excepcionales** hasta un máximo de nueve meses adicionales a los tres meses iniciales si el notario o notaria presenta una solicitud al Director o Directora de la ODIN, en la cual exponga la **justa causa** que fundamente la referida petición. De acuerdo con la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 86-2013, que enmendó el referido Artículo 9 de la Ley Notarial, *supra*, el propósito de aumentar el periodo adicional por el que se considera que la ausencia del notario o notaria no será permanente es cubrir aquellas circunstancias que afectaban positiva o negativamente el ejercicio indelegable e insustituible de la profesión notarial. Entre estas circunstancias se consideraron principalmente las razones de salud del notario o notaria cuyos tratamientos y periodo de recuperación sean prolongados pero temporales, así como las ausencias inesperadas del notario o notaria para atender procesos de recuperación de salud de familiares en el extranjero o el destaque del notario o notaria en el ejército, entre otros.

En estos casos se les requiere a los notarios y las notarias que soliciten al Director o Directora de la ODIN la extensión del término de los tres meses en la designación de un notario sustituto o notaria sustituta con antelación suficiente para procesar la autorización oportunamente. El Director o Directora de la ODIN determinará, a su buen juicio, si existe justa causa para conceder la extensión solicitada por motivo de la ausencia del notario o notaria. Una vez evaluada la solicitud, remitirá al notario o notaria su contestación.

Otros aspectos que consideró el legislador al enmendar el Artículo 9 de la Ley Notarial, *supra*, fueron razones de ausencia por estudios, vacaciones o viajes de



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

negocios del notario. En la evaluación de la autorización de un notario sustituto o notaria sustituta por periodos que excedan tres meses, el Director o Directora de la ODIN sopesa las circunstancias que estimó el legislador como justificativas en contraposición a las obligaciones que le imponen a cada notario la Ley Notarial y el Reglamento Notarial. En ese ejercicio, la ODIN acogió como política general de autorización de un notario sustituto o notaria sustituta el que esas otras justificaciones para ausentarse de nuestra jurisdicción se autorizan únicamente a la luz del término originalmente establecido en la Ley Notarial de tres meses máximo, luego de evaluar las solicitudes caso a caso.

Por lo tanto, ante la ausencia de un notario o notaria de su oficina bajo condiciones distintas a las consideradas en el Artículo 9 de la Ley Notarial, *supra*, y en la Regla 18 del Reglamento Notarial, *supra*, así como por motivo de estudios, vacaciones o viajes de negocios del notario o notaria u otros por un período mayor de tres meses, la ODIN les aconseja encaminar el proceso de cesación voluntaria del ejercicio de la notaría. Artículo 64 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2104. Véase In re Prieto Rivera, 180 DPR 692 (2011).

En los casos de ausencia por un periodo menor o igual a tres meses, la labor del notario sustituto o notaria sustituta comienza una vez que la designación se notifique a la ODIN. En todos los casos de sustitución, mientras esta perdure, el notario sustituto o notaria sustituta tendrá el deber de velar por la integridad y protección de la obra sin removerla de la sede notarial del notario o notaria ausente. Además, deberá recibir las escrituras de adhesión, cuyo recibo hará constar mediante una nota al margen de la escritura principal o al final de esta, en la que identificará el número, la fecha y el nombre del notario o notaria autorizante de la escritura de adhesión. El notario sustituto o notaria sustituta deberá notificar al oferente la aceptación de la oferta según lo requiere el Artículo 33 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2051. Regla 18 del Reglamento Notarial, *supra*. Como responsable de la custodia y conservación de los Protocolos y los Libros de Registro de Testimonios del notario sustituido o notaria sustituida, el notario sustituto o notaria sustituta podrá expedir las copias certificadas de los instrumentos públicos o de asientos que formen parte de la obra notarial del ausente utilizando los criterios que establece la Ley Notarial para su expedición.

Los trámites que realice el notario sustituto o notaria sustituta en el ejercicio de la sustitución se suscribirán bajo su firma, signo, rúbrica y sello notarial. Al expedir las copias certificadas, se recomienda a los notarios y notarias que dejen constancia en la certificación de la copia de que ejercen las funciones notariales en calidad de notario sustituto o notaria sustituta.

El notario sustituto o notaria sustituta no presentará informes (los Índices de Actividad Notarial Mensual y los Informes Estadísticos Anuales de Actividad Notarial) sobre la obra notarial del notario o notaria ausente. Tampoco autorizará instrumentos públicos, actas o testimonios a nombre del notario o notaria ausente.



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

Será responsabilidad del notario o notaria que se ausenta rendir un índice por el período transcurrido durante el mes y hasta la fecha cuando comenzó la sustitución. Tanto el notario o notaria que se ausenta como el notario sustituto o notaria sustituta deberán tener al día sus respectivas fianzas notariales.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #5 – Reconstrucción de la obra notarial

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

El Artículo 48 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2072, impone a los notarios y notarias el deber de conservar los Protocolos que custodia y los responsabiliza de su integridad. In re Torres Dávila, 2016 TSPR 103, 195 DPR _____. Como custodios, el notario y la notaria serán responsables del deterioro o la pérdida de los Protocolos por falta de diligencia, y tienen la obligación de reponerlos o restaurarlos a sus expensas. In re Carrasquillo Martínez, 173 DPR 798 (2008); In re López Cordero, 164 DPR 710 (2005). Este artículo dispone, además, sobre la facultad discrecional del Tribunal Supremo para imponer las sanciones que estime pertinentes al notario o notaria que incumpla, conforme al Artículo 62 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2102. La Regla 58 del Reglamento Notarial, *supra*, extiende ese deber a la custodia y protección de los Registros de Testimonios.

A. Proceso de reconstrucción de la obra notarial

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

El notario y la notaria están obligados a realizar todas las gestiones a su alcance para reconstruir la obra notarial. Esto incluye el citar a las partes interesadas en el documento para indagar si poseen copias certificadas, simples o



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

cualquier otro documento relacionado con el instrumento público desaparecido o destruido. In re Rosenbaum, 189 DPR 115 (2013). De igual manera, deberán investigar en los Registros de la Propiedad, en las oficinas de otros notarios o notarias y en otros lugares pertinentes a la búsqueda.

La reconstrucción se realizará con la guía de los informes notariales presentados en la ODIN, así como de aquellos libros, expedientes y antecedentes que sean necesarios. Entre otros documentos, el notario y la notaria deberán solicitar, en los casos que aplique, las certificaciones registrales y certificaciones de constancias del Registro General de Competencias Notariales (RGCN) para demostrar que cumplieron con los requisitos de presentación e inscripción de los negocios jurídicos.

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

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

Tanto el notario como la notaria están obligados a cancelar en el documento que sustituyó al original los derechos arancelarios correspondientes, a sus expensas, si el Protocolo destruido o desaparecido no había sido examinado y aprobado por la ODIN. Regla 58A del Reglamento Notarial, *supra*. El Tribunal Supremo, dentro de su discreción y facultad, determinará mediante resolución si procede o no eximir al notario o notaria de cancelar los aranceles establecidos por ley en los Protocolos o Registros de Testimonios reconstruidos que no cuentan con la aprobación por parte de la ODIN, si el notario o notaria presenta la correspondiente solicitud mediante moción al Alto Foro.



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

Después de que el notario o notaria finalice la reconstrucción, la ODIN elevará un Informe sobre Reconstrucción de Obra Notarial al Tribunal Supremo para que este apruebe la reconstrucción y encuadernación del tomo de Protocolo o Libro de Registro de Testimonios reconstruido.

Una vez aprobada la reconstrucción, si no ha sido inspeccionada y aprobada, deberá inspeccionarse conforme al proceso de inspección ordinario establecido en la Regla 77 del Reglamento Notarial, *supra*.

B. Archivo electrónico y uso de copias digitales

El Artículo 45 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2067, faculta al notario y a la notaria a expedir copias certificadas, fotográficas o reproducidas por cualquier otro medio electrónico, de escrituras matrices. Una vez el notario o notaria las certifica, se considerarán válidas para todos los efectos legales pertinentes.

La responsabilidad del notario y la notaria, en cumplimiento con la Ley Notarial, es proteger y custodiar la obra notarial, la cual deberá encuadernarse cada año. Los avances tecnológicos existentes disponibles a los notarios y notarias proveen los medios para el almacenaje digital de documentos. El notario y la notaria deben considerar el riesgo de pérdida o deterioro de su obra notarial y la conveniencia de escanear y mantener un archivo digital de los instrumentos públicos y documentos complementarios que forman parte de sus Protocolos, el cual conservará el carácter de confidencialidad. Una vez autorizado el instrumento público, el notario y la notaria podrán guardar una copia digital del instrumento, lo cual facilitará la reconstrucción de la obra notarial en caso de que sea necesario.

Se exhorta a los notarios y las notarias que decidan optar por la utilización de los medios digitales para resguardar la obra notarial bajo su custodia, que observen igual celo y diligencia en la protección y custodia de estos medios que aquel empleado en relación con los protocolos de instrumentos públicos.

C. Archivo Electrónico y su uso para la reconstrucción de la obra notarial

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

Como medida supletoria, si no es posible la obtención de las firmas, la Regla 58A establece que se podrá utilizar una copia certificada “o la reproducción en papel de la escritura digitalizada debidamente legalizada” por el Director o Directora de



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

la ODIN. Cuando el notario o notaria cuenta con copias digitales fieles y exactas de los instrumentos perdidos o inutilizados en las que aparecen todas las firmas e iniciales, el sello notarial, los aranceles adheridos y cancelados, y los documentos de anejo correspondientes, pero las personas otorgantes no están disponibles para firmar, podrá utilizarlas en el proceso de reconstrucción de la obra. El notario o notaria deberá presentar al Director o Directora de la ODIN la copia impresa del documento digital para ser legalizada. Luego de examinar el documento, el Director o Directora certificará al dorso y consignará que la copia ha sido legalizada, expresando que se hace para efectos de protocolización en sustitución del original. Además, estas copias pueden constituir la evidencia de que el instrumento fue autorizado debidamente, lo que puede incluir el cumplimiento del deber notarial de adherir y cancelar los aranceles correspondientes.

Para fines de una reconstrucción, los medios electrónicos que facilitan el almacenamiento y la reproducción de las copias digitales de la obra notarial resultan convenientes y el notario o notaria puede utilizarlas fácilmente. No obstante, la ODIN orienta al notario y a la notaria sobre su responsabilidad de custodiar dicho archivo digital de documentos confidenciales con el mismo celo profesional que debe custodiar y velar la obra protocolar a su cargo.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

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

En virtud del Artículo 11 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*, el 21 de enero de 2015 se emitió la Orden Administrativa OAJP-2015-031 para consolidar formalmente el Registro de Índices Notariales, el Registro de Poderes y el Registro de Testamentos en el RGCN. El Director o Directora de la ODIN mantiene y administra el RGCN, adscrito a la ODIN, bajo la supervisión del Juez Presidente o Jueza Presidenta del Tribunal Supremo. Los siguientes registros a cargo de la ODIN conforman el RGCN:

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



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

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

La Regla 84 del Reglamento Notarial, *supra*, dispone que la presentación de documentos, formularios o notificaciones al RGCN que se les requiere a los notarios y notarias podrá realizarse por la vía electrónica conforme a las Instrucciones Generales que emita el Director de la ODIN. Al presente, pueden notificarse por la vía electrónica al RGCN y al Director de la ODIN lo siguiente:

1. Las notificaciones de cambio de dirección de la sede notarial y las solicitudes para la autorización del traslado de la obra notarial a través del correo electrónico OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.

2. La notificación de designación de un notario sustituto o notaria sustituta en caso de ausencia o de enfermedad que no exceda de tres meses a través del correo electrónico OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.

3. La solicitud de certificación sobre el estado de la notaría a través del correo electrónico OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.

4. La solicitud de autorización para el cambio del sello notarial ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico a través del correo electrónico OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.

5. La presentación de solicitudes de cesación al ejercicio de la notaría a través del correo electrónico OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr.

6. La inscripción de documentos en los Registros de Poderes y Testamentos a través del correo electrónico NotificacionPoderesyTestamentos@ramajudicial.pr.

7. La notificación adelantada de la solicitud de constancias y de la notificación de intervención inicial, así como la inscripción de las notificaciones de acta de notoriedad, acta de cese, acta o diligencia subsanatoria y las notificaciones complementarias de estos formularios correspondientes al Registro de Asuntos No Contenciosos ante Notario a través del correo electrónico AsuntosNoContenciosos@ramajudicial.pr.

8. Los índices mensuales sobre la actividad notarial a través del sistema de Radicación Electrónica Notarial (REN) accediendo al enlace de REN en el Portal de la Rama Judicial <http://www.ramajudicial.pr>.



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

Los notarios y notarias deben mantenerse atentos a los avisos que emita la ODIN al respecto. Para mayor información, pueden visitar el enlace de la ODIN a través de nuestra página web <http://www.ramajudicial.pr/odin>.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #7 – Presentación del Índice Mensual de Actividad Notarial y del Informe Estadístico Anual de Actividad Notarial; política de la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) sobre los Índices Notariales (solicitud y reproducción)

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

En marzo de 2011 inició el programa de Radicación Electrónica Notarial (REN) de la Rama Judicial. Desde enero de 2013, el sistema también permite la presentación del informe anual. La meta es que la presentación de todo informe sobre la obra notarial autorizada por el notario o la notaria se realice por la vía electrónica a través del sistema REN. Se exhorta a los notarios y las notarias a familiarizarse con esta iniciativa diseñada para facilitar el cumplimiento con el deber ministerial que les impone el Artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*, y la Regla 12 del Reglamento Notarial, *supra*, de notificar los informes notariales dentro de los términos establecidos.

Durante el proceso de transición hacia la mecanización total de los servicios de la ODIN, los notarios y notarias que así lo deseen podrán continuar presentado una copia impresa de los informes notariales utilizando los formularios que para esos fines fueron adoptados. Estos formularios pueden obtenerse accediendo los siguientes enlaces de la ODIN en la página web de la Rama Judicial: <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/OAT-1792.pdf> (notarios y notarias en el sector privado) y <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/OAT-1791.pdf> (notarios y notarias en el sector público).

Independientemente de la forma de presentación utilizada para cumplir con el deber ministerial de presentar los informes notariales, estos deberán notificarse a la ODIN dentro del término dispuesto por la Ley Notarial y su reglamento. In re Santiago Ortiz, 191 DPR 950 (2014). El Tribunal Supremo ha expresado que en el cumplimiento con este deber ministerial, el notario y la notaria deberán diseñar un método para asegurar su observancia, ya que incumplir con ello coloca al notario o notaria en el umbral de la incapacidad para ejercer el notariado. In re Feliciano Lassalle, 175 DPR 110 (2008); In re Carrasquillo Martínez, 173 DPR 798 (2008).



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

A. Informe Estadístico Anual de Actividad Notarial

El informe anual se presentará en o antes del último día del mes de febrero del año siguiente al informado, electrónicamente a través del sistema REN o físicamente en original y copia si se presenta en forma impresa. Artículo 13-A de la Ley Notarial, *supra*; Regla 13 del Reglamento Notarial, *supra*. La información estadística contenida en el informe anual deberá coincidir con la información suministrada en los índices mensuales para el año correspondiente. Aquellos notarios y notarias que presenten todos los índices mensuales de un año calendario a través del sistema REN podrán verificar la información provista por el sistema, actualizar cualquier dato y aprobarlo para su presentación al momento de notificar el informe anual del mismo año. Este medio agiliza sustancialmente el proceso de cumplimiento con los Artículos 12 y 13-A de la Ley Notarial, *supra*, y su reglamento.

El registro electrónico del informe anual se encuentra disponible desde el 2013 para aquellos notarios y notarias que hayan presentado sus doce índices de actividad notarial mensual durante el referido año calendario. La ODIN, en conjunto con la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT), se encuentra arduamente trabajando una alternativa que permita a aquellos notarios y notarias que no han usado del sistema o no hayan presentado la totalidad de los índices mensuales del año natural correspondiente el poder utilizar esta herramienta para presentar su informe anual.

Según lo dispuesto en el Artículo 13-A de la Ley Notarial, *supra*, el Tribunal Supremo podrá subsiguientemente eliminar la obligación de los notarios y notarias de rendir el informe anual. Esto será posible una vez se haya dispuesto la radicación electrónica obligatoria de los índices mensuales.

B. Índice Mensual de Actividad Notarial

El índice mensual deberá incluir toda la información requerida en el Artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*, así como en la Regla 12 del Reglamento Notarial. Los notarios y notarias que trabajan en el servicio público deberán especificar el nombre y la dirección de la entidad o agencia pública para la cual trabajan. Además, estos notarios y notarias deberán distinguir la obra notarial que realizaron en el servicio público de la autorizada en la práctica privada. Esta diferenciación la hace el sistema REN automáticamente cuando el índice se presenta por ese medio electrónico. Si el notario o notaria que labora en el servicio público continúa presentando sus índices en forma impresa, deberá identificar para cada testimonio e instrumento público relacionado en su índice mensual si este se autorizó como parte de su actividad notarial para el servicio público o en la práctica privada y cumplir con todos los requisitos de la Ley Notarial y el Reglamento Notarial.



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

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

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

Cuando el notario o notaria presente algún informe notarial fuera del término, sea a iniciativa propia o a requerimiento de la ODIN, deberá acompañarlo con una carta dirigida al Director o Directora, suscrita bajo su fe, firma y sello notarial, en la que explique los hechos que motivaron la tardanza. El incumplimiento reiterado del notario o notaria con la obligación de rendir los informes notariales y el no actuar diligentemente ante los requerimientos que la ODIN tenga que hacerle a esos efectos, puede dar lugar a la imposición de sanciones disciplinarias en su contra. In re Méndez Morales, 2016 TSPR 90, 195 DPR ____; In re Santaliz Martell, 2016 TSPR 45, 194 DPR ____ (2016); In re Cabrera Acosta, 193 DPR 461 (2015); In re Salas González, 193 DPR 387 (2015); In re Santiago Ortiz, *supra*; In re Da Silva Arocho, 189 DPR 888 (2013); In re Miranda Casasnovas, 175 DPR 774 (2009); In re Feliciano Lassalle, *supra*.

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

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



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

El hecho que la ODIN acepte la presentación tardía de un informe notarial, al igual que la aceptación de un informe notarial enmendado, no exime al notario o notaria de su responsabilidad de someter cualquier otra información que le requiera el Director o Directora de la ODIN sobre el cumplimiento de sus obligaciones notariales.

D. Política de la ODIN sobre los Índices Notariales (solicitud y reproducción)

La Regla 13(a) del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico, *supra*, el Artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*, y las Reglas 12(B)(1) y 12(B)(2) del Reglamento Notarial detallan la obligación de los notarios y notarias de rendir un índice mensual y la información que este debe contener con relación a los instrumentos públicos matrices y a los testimonios. Otra información vital requerida en los índices mensuales se refiere a los datos del notario o notaria.

De estas disposiciones estatutarias y reglamentarias se aprecia que el índice mensual es un resumen de los instrumentos públicos autorizados por todo notario y notaria durante un mes específico y que forman parte de su Protocolo, así como de los testimonios que legitimó en el mismo término de tiempo. Estos índices contienen información abreviada de las partes y de los comparecientes, del negocio jurídico, de la cuantía (en el caso de los instrumentos públicos) y de los testigos, si alguno.

Vemos, entonces, que el contenido de estos índices mensuales abarca fines mayores que los de una recopilación estadística de una obra notarial particular. Contienen información abreviada de los Protocolos bajo la custodia de los notarios y las notarias. El Protocolo es la colección ordenada de escrituras matrices y actas autorizadas durante un año natural por el notario o la notaria, así como de los documentos que se le incorporen. El Protocolo es propiedad del Estado y será secreto, por lo que solo podrá examinarse conforme dispone la Ley Notarial o por mandato judicial, según los términos de este. Artículos 47 y 48 de la Ley Notarial (4 LPRA secs. 2071 y 2072).

La calificación del Protocolo como secreto impone establecer quiénes tienen derecho al acceso de este. Para ello, utilizamos como marco de referencia el Artículo 43 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2065, que dispone que tienen derecho a obtener copia de los documentos incorporados al Protocolo las personas otorgantes, sus representantes y causahabientes, todas las personas o sus representantes si así lo acreditan, a cuyo favor resulte algún derecho del instrumento público, y quienes acrediten, a juicio del notario o notaria o del Archivero Notarial, que tengan un interés legítimo en el documento, excepto en el caso de los testamentos antes de la muerte del testador o testadora. Véase, además, Regla 47 del Reglamento Notarial.

Aunque la Ley Notarial no define el concepto “interés legítimo”, la Regla 47(d) del Reglamento Notarial especifica que tiene derecho a obtener copia de un documento “[c]ualquier persona que, a juicio del notario, acredite tener interés legítimo en el



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

documento para el ejercicio de un derecho, facultad o acción, o para acreditar la celebración del acto contenido en el instrumento”. Nuevamente, la determinación, caso a caso, referente a quién tiene interés legítimo recae sobre el notario o notaria, en conformidad con los parámetros antes esbozados.

El propósito de la Ley Notarial al regular el acceso a los instrumentos públicos es, precisamente, salvaguardar la confidencialidad de esos documentos públicos porque los Protocolos son secretos. A pesar de que la Ley Notarial no confirió a los índices notariales la misma calificación que a los Protocolos, el contenido de estos proviene de los instrumentos públicos autorizados por el notario o notaria. Como se indicó, este índice mensual, similar al índice de cada Protocolo,¹ contiene información básica sobre los comparecientes, el negocio jurídico, la cuantía y los testigos. Regla 12 del Reglamento Notarial. El objetivo de estos índices es facilitar al Tribunal Supremo la función de supervisar la práctica notarial a través de la ODIN.

Los instrumentos públicos que son parte del Protocolo bajo la custodia de un notario o notaria contienen negocios jurídicos en los que los comparecientes o las partes pueden ser privadas y acuden a este funcionario o funcionaria sin renunciar a su derecho a la confidencialidad que cobija al Protocolo. Claro está, las personas comparecientes renuncian tácitamente a esa protección cuando el propósito del otorgamiento y posterior requerimiento de la copia certificada sea la publicidad. Aun así, al expedir la copia certificada se requiere al notario o notaria que evalúe si la persona requirente tiene derecho a esta o si tiene un interés legítimo.

En consideración a que los índices mensuales contienen información parcial de los instrumentos públicos que forman el Protocolo bajo la custodia del notario o notaria, protegido por la confidencialidad legal de estos documentos, las personas con interés de obtener copia de los índices notariales deben acreditar a la ODIN un interés legítimo en algún instrumento público incluido en los índices solicitados. Con este requerimiento, no se niega el acceso a los documentos públicos, sino que se incorpora el mismo criterio legal para expedir las copias certificadas de los instrumentos públicos que forman parte del Protocolo. El fin último es proteger la información de naturaleza privada (de las personas comparecientes o partes, de las personas testigos o del negocio jurídico efectuado).

Cualquier parte que demuestre tener un interés legítimo para solicitar una copia íntegra o un extracto de un índice mensual de actividad notarial, con su certificación, deberá llenar el formulario establecido por la ODIN para esos fines y cancelar los aranceles correspondientes para su reproducción y para la certificación. El costo por las certificaciones emitidas en el Registro General de Competencias Notariales (RGCN) es de \$5.00. El formulario puede obtenerse accediendo el enlace de la ODIN en la página web de la Rama Judicial <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/OAT-1794.pdf>. De igual manera, el

¹ Artículo 52 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2076.



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

RGCN se reserva la facultad para requerir a las personas peticionarias los documentos complementarios necesarios para encaminar la solicitud presentada, incluyendo, pero sin limitarse, facilitar copia de identificaciones vigentes con firma y foto de la parte peticionaria, así como la correspondiente carta de autorización de la parte peticionaria a un representante legal, si esta utiliza los servicios de un o una profesional del Derecho para el referido trámite, entre otros.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #8 – Implantación del sistema para la Radicación Electrónica Notarial (REN); presentación tardía del Índice Notarial por la vía electrónica

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

Durante los pasados ocho años, la ODIN ha encaminado el proceso de mecanización de los servicios que presta a los notarios y notarias para que se puedan ejecutar a través del sistema REN. Esta iniciativa es parte de un proyecto amplio de la Rama Judicial cuyo desarrollo fue encomendado a la Directoría de Informática de la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT). La mecanización de los procesos que lleva a cabo la ODIN ha requerido la implantación de nuevos sistemas tecnológicos para el manejo de información con el objetivo de agilizar la comunicación con la ciudadanía y con los notarios y notarias. Oportunamente, el Registro General de Competencias Notariales (RGCN) contará con la capacidad de ofrecer acceso en línea para los distintos trámites que genera la actividad notarial con la ODIN. Al presente, las notificaciones de informes notariales y las relacionadas con los trámites de asuntos no contenciosos están disponibles en línea a través del sistema REN, para uso exclusivo de los notarios y las notarias.

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

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

El Tribunal Supremo ha enfatizado que es deber de cada notario y notaria verificar, actualizar y validar toda su información personal y profesional en el RUA. Para efectos del uso del sistema REN, es de suma importancia que el notario y la notaria se aseguren de actualizar toda la información relacionada con la sede notarial (dirección física, dirección postal para recibir notificaciones, número de teléfono y dirección de correo electrónico). El sistema REN captura esta información y la integra automáticamente a las notificaciones e informes que el notario o notaria trabaje cada vez que acceda al sistema. Además, toda notificación de la ODIN a los notarios y notarias se remitirá a la dirección postal de notificaciones y, en la alternativa, a la dirección de correo electrónico primario informada en el RUA.



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

Se recuerda a todos los notarios y notarias que tienen que notificar inmediatamente cualquier cambio en su dirección postal o física a la Secretaría del Tribunal Supremo y a la ODIN, así como actualizarla en el RUA. Artículo 7 de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2011; Reglas 9(j) y 13 del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXI-B; Regla 11 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV. Incumplir con esta obligación podrá conllevar la imposición de sanciones disciplinarias. In re Morales Maldonado, 193 DPR 340 (2015); In re González Borgos, 192 DPR 926 (2015); In re Pacheco Pacheco, 192 DPR 553 (2015); In re Betancourt Medina, 183 DPR 821 (2011); In re Fiel Martínez, 180 DPR 426 (2010).

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

Si el notario o la notaria ingresó al RUA antes de la aprobación de la Ley Núm. 121-2009, su nombre de usuario o usuaria se compondrá de sus iniciales (primer nombre, primer apellido y segundo apellido) y el número de colegiado o colegiada, esto es, el número de identificación del notario o notaria según fue asignado por el Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico. Si el notario o notaria ingresó al RUA luego de la aprobación de dicha ley, su nombre de usuario o usuaria se compondrá por sus iniciales (primer nombre, primer apellido y segundo apellido) y su número de notario o notaria asignado por el Tribunal Supremo, conocido como número del RUA.

3. El notario o notaria necesitará, además, una computadora personal con el sistema de navegación Internet Explorer (versión 6.0 o más reciente) y conexión a la Internet a través del proveedor de su selección.

4. No es requisito haber tomado previamente un adiestramiento para utilizar el sistema REN.

El ejercicio de la notaría es una práctica de naturaleza personalísima e indelegable. In re Nazario Díaz I, 174 DPR 99 (2008); In re Límite del Notario Sustituto, 115 DPR 770 (1984). La firma, el sello, el signo y la rúbrica del notario y la notaria son los requisitos de la Ley Notarial que distinguen y oficializan su obra notarial, razón por la cual se requieren en los documentos y trámites que autoriza el notario o notaria. El nombre de usuario y usuaria y la contraseña que utiliza el notario y la notaria para acceder a su cuenta en REN sustituyen la firma y el sello notarial para efectos de todo trámite que realice por la vía electrónica a través del sistema. En cumplimiento con la naturaleza personalísima e indelegable que caracteriza el ejercicio de la notaría, los notarios y las notarias deberán proteger y mantener la confidencialidad de sus datos de acceso al sistema REN.



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

En el sitio web de la Rama Judicial, al acceder el enlace de la ODIN, podrán obtener una copia electrónica del Manual de Adiestramiento para el sistema REN: <http://www.ramajudicial.pr/odin/manual-adiestramiento-REN.pdf>. Igualmente, podrán consultar la lista de las preguntas más frecuentes que se reciben en la ODIN en torno al uso del sistema.

Se exhorta a los notarios y a las notarias a familiarizarse con el sistema REN y a mantenerse informados sobre los pormenores del sistema a través del sitio web de la Rama Judicial y la ODIN. Se orienta asimismo a los notarios y notarias que, de presentar tardíamente su Índice Mensual de Actividad Notarial o el Informe Estadístico Anual de Actividad Notarial, tendrán que justificar su presentación tardía utilizando como referencia la lista detallada en el Acápito 14 del Manual de Adiestramiento del sistema REN, expresando, además, que la presentación tardía de dicho informe de actividad (sea mensual o anual) no ha causado daños a terceras personas ni ha ocasionado reclamaciones de naturaleza legal contra el notario o notaria, facilitando, además, cualquier otra información o evidencia acreditativa que pueda evaluarse para la determinación final que se tome.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #9 – Notificación de la autorización de instrumentos sobre poderes y testamentos; solicitud de certificaciones al Registro General de Competencias Notariales (RGCN); documentos necesarios para procesar las solicitudes presentadas en el RGCN; despacho y recogido de las certificaciones emitidas; declaración judicial de nulidad de testamentos y de poderes; notificación e inscripción de testamentos con sustituciones testamentarias; notificación e inscripción de actas sobre declaraciones previas de voluntad sobre tratamiento médico

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias en torno a la notificación de la autorización de instrumentos sobre poderes y testamentos; en cuanto a la solicitud de certificaciones a los respectivos registros manejados y administrados por la ODIN; en relación con la declaración judicial de nulidad de testamentos y de poderes; sobre el despacho y recogido de las certificaciones emitidas y respecto a la notificación e inscripción de actas sobre declaraciones previas de voluntad sobre tratamiento médico, conforme a lo dispuesto en el Título X de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRa secs. 2121-2126), en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, Ley Núm. 282-1999, según enmendada, 4 LPRa sec. 2155 *et seq.*, en la Ley del Registro de Poderes, Ley Núm. 62 de 8 de mayo de 1937, según enmendada, 4 LPRa sec. 921 *et seq.*, y en las Reglas 39 y 59-63 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRa Ap. XXIV.

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

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

La notificación es la comunicación o el informe que, por disposición de ley o reglamento, el notario y la notaria están obligados a hacer en el formulario adoptado por la ODIN, bajo su fe, firma y sello, con la información relativa a la autorización de instrumentos públicos de poder o de testamento, entre otros. Están obligados a presentar la notificación a la ODIN dentro del término de cumplimiento estricto dispuesto para ello por ley o reglamento para que la información suplida se inscriba y se archive en el registro correspondiente. In re Santiago Ortiz, 191 DPR 950 (2014).



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

Deberán también asegurarse de someter toda la información requerida en cada notificación. Si un notario o notaria envía una copia certificada o simple de la escritura de poder o de testamento para su certificación sin acompañarla del formulario, incumplirá con su obligación ministerial. Ley del Registro de Poderes, *supra*; Regla 13(c) del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXI-B.

Los notarios y las notarias notificarán al Registro de Poderes toda escritura de constitución, modificación, ampliación, sustitución, renuncia, revocación o renovación de poder. Artículo 3 de la Ley de Registro de Poderes, 4 LPRA sec. 922. Asimismo, notificarán la autorización de escrituras de ratificación de poder y de todo aquel instrumento público que en efecto resulte en una modificación a un instrumento público previamente autorizado, cuya notificación al RGCN es requerida por ley o por reglamento. También notificarán al Registro de Poderes cualquier enmienda realizada a un instrumento público de poder o de protocolización de poder conforme lo establece la Regla 39 del Reglamento Notarial, *supra*. El mismo trato recibirán las enmiendas realizadas a las actas de protocolización de testamento ológrafo, así como las autorizadas de acuerdo con la Ley Núm. 282-1999, *supra*. Este deber aplica tanto a las correcciones realizadas mediante acta como a aquellas realizadas mediante diligencia subsanatoria. Véase Instrucción General #18.

Los formularios oficiales de notificación de poder y de testamento están disponibles en el sitio web de la ODIN <http://www.ramajudicial.pr/odin>, en el RGCN ubicado en el tercer piso del Centro Judicial de San Juan y en el Archivo Notarial de Ponce. Las notificaciones dirigidas a los Registros de Poderes y Testamentos podrán remitirse a la ODIN por los métodos tradicionales de notificación y a través de la dirección de correo electrónico NotificacionPoderesyTestamentos@ramajudicial.pr.

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

El notario o la notaria, a iniciativa propia o a requerimiento de la ODIN, presentará las notificaciones complementarias por omisiones de la información requerida en los formularios de notificaciones o por errores en la información originalmente sometida. Estas correcciones deberán presentarse al RGCN dentro del término de tres días laborables a partir del requerimiento de la ODIN. Regla 60 del Reglamento Notarial, *supra*.



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

La Regla 63 del Reglamento Notarial, *supra*, dispone que, en caso de que el notario o la notaria no haya remitido la notificación dentro del término legal establecido para ello, deberá hacerlo tan pronto sepa sobre la omisión. El notario o la notaria deberá acompañar con la notificación, bajo su fe, firma y sello notarial, una carta dirigida al Director o Directora de la ODIN en la cual detalle los hechos y las circunstancias que dieron lugar a la notificación tardía.

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

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

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

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



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

Para la conveniencia de los notarios y notarias y de la ciudadanía, la ODIN adoptó el formulario OAT-1572, para la solicitud de certificación de constancias del Registro de Testamentos, y el formulario OAT-1573, para la solicitud de certificación de constancias del Registro de Poderes. Ambos formularios están disponibles en el enlace de la ODIN, a través del sitio web de la Rama Judicial <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/OAT-1572.pdf> (Testamentos) y <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/OAT-1573.pdf> (Poderes). Al igual que con las notificaciones de poderes y testamentos, la ODIN está trabajando en la mecanización de los procesos de solicitud y expedición de estas certificaciones para que puedan tramitarse electrónicamente, a través del sistema REN en el caso de los notarios y las notarias, y a través del Portal de la Rama Judicial en el caso de la ciudadanía.

C. Documentos necesarios para procesar las solicitudes en el RGCN

1. Acreditativas o negativas de testamento

Además del formulario que debe llenar, de proveer copia del Certificado de Defunción del (de la) Causante y de entregar el correspondiente sello de rentas internas por \$5.00,¹ se deberá proveer lo siguiente.

a. De ser un ciudadano o una ciudadana quien lo solicita: se procederá a hacer la entrevista de rutina para verificar si, efectivamente, la persona peticionaria era familiar de la persona causante. Si esto se confirma, se requerirán los documentos siguientes:

- Hijo(a): Copia del Certificado de Nacimiento.
- Nieto(a): Copia del Certificado de Nacimiento de la persona solicitante y del padre o la madre que sea descendiente (hijo o hija) del testador o testadora.
- Viudo(a): Copia del Certificado de Matrimonio (salvo que del Certificado de Defunción surja el nombre).

También deberá facilitar a la persona encargada de ventanilla su licencia de conducir, su pasaporte o, voluntariamente, su tarjeta electoral para corroborar los datos contenidos en la Hoja de Solicitud.

¹ La OAJP-2015-031 de 21 de enero de 2015 consolidó formalmente el Registro de Informes Notariales, el Registro de Poderes y el Registro de Testamentos en el RGCN. Por consiguiente, a partir del 2 de febrero de 2015 el pago de los derechos por cada certificación de los registros consolidados que emita el RGCN es de \$5.00. Véase Instrucción General #6.



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

Si se trata de una persona descendiente que viene en representación de la parte con legítimo interés (padre o madre), deberá traer una carta de autorización de dicha persona junto con la Copia del Certificado de Nacimiento correspondiente.

b. De ser un abogado o una abogada quien lo solicita: deberá proveer al funcionario de la ODIN su identificación del RUA o su tarjeta del Colegio de Abogados de Puerto Rico (CAPR) para corroborar sus datos.

c. De ser una persona empleada o mensajera, en representación de un abogado o una abogada, quien lo solicita: deberá asegurarse que la Solicitud presentada esté acompañada de una copia fotostática de la identificación del RUA o de la tarjeta del CAPR del abogado o abogada solicitante.

2. Acreditativas o negativas de poder

Además del formulario que debe llenar y el correspondiente sello de rentas internas por \$5.00,² se deberá proveer lo siguiente.

a. De ser la persona apoderada o poderdante quien lo solicita: deberá entregar a la persona encargada de ventanilla su licencia de conducir, su pasaporte o, voluntariamente, su tarjeta electoral para corroborar los datos contenidos en la Hoja de Solicitud.

b. De ser un abogado o una abogada quien lo solicita: deberá proveer al funcionario de la ODIN su identificación del RUA o su tarjeta del CAPR para corroborar sus datos.

c. De ser una persona empleada o mensajera, en representación de un abogado o una abogada, quien lo solicita: deberá asegurarse que la solicitud presentada esté acompañada de copia fotostática de la identificación del RUA o de la Tarjeta del CAPR del abogado o abogada solicitante.

En ninguna de las instancias previas se permitirá que personas gestoras presenten solicitudes de esta naturaleza en representación de ciudadanos o ciudadanas particulares, salvo que cumpla con la totalidad de la documentación requerida en este acápite y la correspondiente carta de autorización firmada con copia de la identificación de la parte con legítimo interés. Esas solicitudes serán evaluadas caso a caso por el personal autorizado del RGCN.

² Véase nota al calce 1.

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

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

Es de suma importancia resaltar que ni la ley ni el reglamento notarial imponen a la ODIN la obligación de sufragar el franqueo de las certificaciones expedidas. **Si el notario o notaria interesa que se le remita por correo la certificación expedida, deberá suministrar un sobre dirigido del tamaño adecuado para los documentos que se le enviarán y con el franqueo correspondiente.** De no proveer el sobre con el franqueo adecuado o de no recoger el documento, la ODIN podrá disponer eventualmente del mismo dentro de las normas establecidas por la Rama Judicial, por conducto de la Oficina de Administración de los Tribunales, para la disposición de estos.

Se recuerda a los notarios y notarias que la inscripción de un instrumento de Poder o Testamento no garantiza la corrección de su contenido. Por otro lado, es importante que el notario o la notaria que notifique la autorización cumpla cabalmente con suministrar la información solicitada de manera fehaciente y correcta, ya que la información vertida en la notificación será aquella registrada cuyas certificaciones de constancias se expedirán ulteriormente.

E. Declaración judicial de nulidad de escritura de testamento o de poder

La Ley Notarial y su reglamento exigen la notificación e inscripción en el Registro de Testamentos de toda escritura matriz de otorgamiento, modificación, revocación o ampliación de testamento, o protocolización de testamento ológrafo o cerrado.

El Registro de Testamentos es un registro público cuyo propósito es dar seguridad jurídica a los actos y documentos sujetos por ley a la notificación e inscripción en el registro. Por lo tanto, el cumplimiento con el requisito de notificación es indispensable para que las partes interesadas en las constancias de la existencia de los testamentos inscritos en el Registro de Testamentos cuenten con la información completa y actualizada. In re Santiago Ortiz, *supra*.

Por esta razón, mediante la Circular Núm. 12 de 26 de enero de 2012 de la Directora Administrativa de los Tribunales, se requiere que en todo caso en que un tribunal dicte una resolución o sentencia, total o parcial, que afecte la validez de un testamento, esta contenga una orden dirigida a la Secretaría del Tribunal para que esa



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

determinación de nulidad se notifique al Registro de Testamentos. En estos casos, la determinación del Tribunal se hace constar en la inscripción del testamento objeto de la declaración de nulidad.

Cuando un ciudadano o ciudadana o un abogado o abogada solicite al Registro de Testamentos que expida una certificación acreditativa de testamento en la cual surja que este fue declarado nulo, total o parcialmente, será necesario que someta al Registro la copia certificada de la sentencia final y firme donde se declare la nulidad parcial o total del testamento. Todo lo anterior **aplica igualmente a los poderes que se inscriben en el Registro de Poderes.**

F. Notificación e inscripción de testamentos con sustituciones testamentarias

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

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

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



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

G. Notificación de las Actas de declaración previa de voluntad sobre tratamiento médico

La Carta de Derechos y Responsabilidades del Paciente³ (Carta de Derechos del Paciente) reconoce el derecho del paciente al uso de directrices o guías adelantadas en relación con su tratamiento o para designar a una persona que actúe como su tutor o tutora en caso de ser necesario para la toma de decisiones. Estas directrices o guías que el médico o profesional de salud debe discutir con el paciente, incluyen, aunque no se limitan, a los poderes y a los conocidos testamentos vivos o “living wills”. Artículo 9 de la Carta de Derechos del Paciente, 24 LPRC sec. 3047(c).

Por su parte, la Ley de Declaración Previa de Voluntad sobre Tratamiento Médico, Ley Núm. 160-2001 (24 LPRC sec. 3651 *et seq.*), establece los requisitos de una declaración previa de voluntad. En lo que compete a la función notarial y a las notificaciones, la declaración tiene que realizarse por escrito y estar firmada y juramentada ante notario o notaria, lo cual puede instrumentarse mediante un acta. Artículo 4 de la Ley Núm. 160-2001 (24 LPRC sec. 3653).

La declaración de voluntad podrá revocarse en su totalidad en cualquier momento por la persona declarante mediante una expresión escrita u oral. Cuando la revocación se hace por escrito, contendrá la fecha en que se exterioriza, la expresión de la voluntad de revocar lo dispuesto en la declaración de voluntad y la firma de la persona declarante. Artículo 7 de la Ley Núm. 160-2001 (24 LPRC sec. 3656).

La modificación de la declaración de voluntad se podrá realizar únicamente por los mismos medios y con los mismos requerimientos exigidos en el Artículo 4 de la Carta de Derechos del Paciente. De esta forma, tendrá validez la declaración de voluntad que se modificará. Artículo 8 de la Ley Núm. 160-2001 (24 LPRC sec. 3657).

Al autorizar un Acta sobre Declaración Previa de Voluntad, así como la autorización de todo instrumento público **en los que se designe un mandatario o mandataria o apoderado o apoderada para la toma de las decisiones consideradas en la Carta de Derechos del Paciente**, los notarios y las notarias tendrán que cumplir con la notificación que requiere la Ley del Registro de Poderes, así como la ley y el reglamento notariales, en los términos allí dispuestos. A esos fines, utilizarán el formulario que provee la ODIN para las notificaciones sobre la autorización de estos instrumentos públicos. Igual deber aplica en cuanto a los instrumentos públicos de revocación o modificación de la voluntad de la persona, en cumplimiento con las leyes mencionadas en esta sección. Se reitera que en estas ocasiones únicamente se aceptarán las notificaciones. **Si la declaración previa de voluntad, su revocación o modificación se consigna en un documento privado, las mismas no ganarán acceso al Registro.**

³ Ley Núm. 194-2000, según enmendada, 24 LPRC sec. 3041 *et seq.*

En caso de duda adicional, se exhorta a los notarios y las notarias que, previo a la autorización de cualquier documento de esta naturaleza, se comunique con un oficial autorizado o una oficial autorizada del Registro General de Competencias Notariales de la ODIN, para recibir la orientación de rigor.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #10 – Contenido y forma de los instrumentos públicos aplicables a cualquier negocio jurídico; texto requerido en las escrituras de hipotecas por la “Truth in lending (Regulation Z)”, 12 CFR sec. 1026.36(g)

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias sobre el contenido y la forma de los instrumentos públicos aplicables a cualquier negocio jurídico, conforme lo dispuesto en la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2001 *et seq.*, y el Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

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

La Ley Notarial exige que en la redacción de los instrumentos públicos, el notario y la notaria hagan constar de manera expresa o den fe de otros elementos que consideren de vital importancia. Esta Instrucción tiene el propósito de realzar la importancia de que los notarios y notarias cumplan cabalmente con lo antes expresado.

A. Requisitos formales a todo instrumento público

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

1. Uso de guarismos y abreviaturas: El uso de guarismos está proscrito en la expresión de fechas y cantidades, excepto cuando estén acompañados de palabras. Igualmente, se podrán utilizar guarismos cuando están incluidos en citas directas y cuando se trate de citas legales, datos de inscripción de los registros, número de licencia de conducir, número de seguro social, número de pasaporte, número de identificación de casos o informes judiciales y de agencias administrativas. Tampoco podrán usarse abreviaturas, excepto las frases reconocidas de respeto o de buena memoria, siglas de uso común y el nombre o apellido que consiste de una sola letra. Artículo 27 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2045; Reglas 20 y 21 del Reglamento Notarial.



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

2. Proyectos o minutas: Consignar información sobre los proyectos o minutas que las personas otorgantes entreguen al notario o notaria con relación al acto o contrato que someten para su autorización. Artículo 14 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2032.

3. Identificación de los otorgantes: Consignar la fe expresa del notario o notaria de su conocimiento personal de las personas otorgantes o, en su defecto, de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios de identificación establecidos en la Ley Notarial y su reglamento. La mejor práctica es detallar en el instrumento el medio utilizado para acreditar que está entre los dispuestos en el Artículo 17 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2035. En caso de identificar a una persona compareciente mediante la tarjeta electoral, el notario o notaria tiene que consignar que esta se le mostró libre y voluntariamente, conforme lo dispuesto en el Artículo 6.011 del Código Electoral de Puerto Rico para el Siglo XXI, Ley Núm. 78-2011 (16 LPRA sec. 4071). Véanse, además: Artículo 15(e) de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2033(e); Reglas 29 y 30 del Reglamento Notarial.

En materia del otorgamiento de un testamento abierto, el notario o notaria deberá seguir un orden particular al momento de identificar a la persona testadora, conforme a las disposiciones de los Artículos 634 y 635 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 2150 y 2151. Estos artículos consignan que la identificación de la persona testadora es una solemnidad fundamental del testamento. Suc. Caragol v. Registradora, 174 DPR 74 (2008); Deliz et als. v. Igartúa et als., 158 DPR 403 (2003).

4. Capacidad legal de las personas otorgantes: La fe expresa del notario o notaria de que, a su juicio, las personas otorgantes cuentan con la capacidad legal necesaria para otorgar el acto o contrato del que se trata. Artículo 15(e) de la Ley Notarial, *supra*; Regla 32 del Reglamento Notarial.

5. Sobre el idioma utilizado: Si alguna de las personas comparecientes en el instrumento público solo entendiera el español y alguna o las demás comparecientes solamente entendiera el inglés, el notario o notaria podrá autorizar, a su discreción y con el consentimiento expreso de las personas comparecientes, el instrumento en español o en inglés solamente. En este caso, el notario o notaria deberá consignar en el instrumento el consentimiento expreso de las partes, así como el hecho de haberles traducido verbalmente el contenido del instrumento al otro idioma, junto con una expresión de que, a su mejor saber y entender, el documento refleja fielmente la voluntad de las personas comparecientes. Regla 24 del Reglamento Notarial.

6. Consignación del carácter en el que intervienen las partes o de su carácter representativo: El notario o notaria hará constar en el documento el carácter en que interviene cada una de las personas firmantes expresando si lo hacen en su propio nombre o en representación de otra persona, así como los documentos



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

que lo acreditan. También consignará en el instrumento el tipo de documento que se le ha presentado, así como la fecha de tal documento y el nombre del notario o notaria autorizante, si existe. Igualmente, a su discreción o a solicitud de alguna de las personas comparecientes, el notario o notaria copiará en la escritura el documento que se le ha mostrado y que acredita la capacidad representativa de la persona compareciente.

Si al momento de la autorización de un instrumento público el o la representante no le muestra al notario o notaria los documentos que acrediten la capacidad representativa, el notario o notaria así lo consignará expresamente en el instrumento, especificando que las personas comparecientes han dado su anuencia para que se autorice el negocio jurídico y que los documentos que acreditan tal capacidad se presentarán en una fecha posterior. Igualmente, el notario o notaria deberá consignar expresamente en el instrumento que advirtió a las partes sobre la suspensión de la eficacia del negocio jurídico hasta que se cumpla con la acreditación de la capacidad representativa del compareciente. Artículos 18 y 19 de la Ley Notarial, 4 LPRA secs. 2036 y 2037; Reglas 27 y 28 del Reglamento Notarial. Véase, además, Artículo 10 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, que enmendó el Artículo 61 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, 30 LPRA ant. sec. 2264.

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

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

a. Cuando alguna de las personas otorgantes no sepa o no pueda leer, se leerá el instrumento dos veces en voz alta, una por el notario o notaria y otra por quien la persona otorgante determine, de lo que el notario o notaria dará fe.

b. Cuando alguna de las personas otorgantes fuera ciega o sorda, y no supiera leer y firmar, se designará un testigo para que, a su ruego, lea o firme por esta el instrumento público, o ambas cosas, lo que el notario o notaria hará constar.

c. Cuando alguna de las personas otorgantes no sepa o no pueda firmar, el notario o notaria exigirá que fije las huellas digitales de sus dos dedos pulgares. Si no los tuviese, de cualesquiera otros dedos, junto a la firma de la persona testigo que a su ruego firme. Igual se hará al margen de los demás folios de la escritura, lo cual el notario o notaria hará constar. Si el o la otorgante u otorgantes



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

carecen de dedos en las manos, el notario o notaria expresará esta circunstancia y dos testigos instrumentales firmarán a su ruego. Artículos 20, 21 y 25 de la Ley Notarial, 4 LPRA secs. 2038, 2039 y 2043; Reglas 31 y 32 del Reglamento Notarial.

d. Cuando el notario o notaria utilice una persona testigo traductora por desconocer el idioma de uno o más de las personas comparecientes, y estas a su vez desconozcan el español y el inglés, deberá redactar el instrumento en español o inglés. El notario o notaria deberá hacer uso de una persona que ejerza las funciones de intérprete y traductor, quien comparecerá como **testigo instrumental** en la autorización del instrumento público para hacer las traducciones verbales y por escrito que sean necesarias, y declarará bajo su responsabilidad la fidelidad de la traducción en el instrumento público. Regla 23 del Reglamento Notarial.

8. Lectura del instrumento público: El notario o notaria dará fe expresa de haber leído a las personas otorgantes y a los testigos, de haberlos, el instrumento que se autorizará o de haberles permitido leerlo a su elección antes de firmarlo. Igualmente, consignará, en los casos que corresponda, la renuncia expresa de las personas otorgantes al derecho que tienen de leerlo. Artículo 15(e) de la Ley Notarial, *supra*.

9. Unidad de acto: El notario o notaria deberá hacer constar en el instrumento, bajo su fe notarial, la unidad de acto cuando comparezcan al otorgamiento testigos instrumentales. En los casos en que comparezcan testigos de conocimiento, si bien no se requiere la unidad de acto, deberán coincidir ante el notario o notaria en el acto de la firma el testigo de conocimiento y la persona compareciente que el testigo conoce e identifica para el notario o notaria, lo cual hará constar en la escritura. Artículo 24 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2042; Reglas 35 y 36 del Reglamento Notarial.

10. Contratos privados elevados a escritura pública: En los casos de documentos privados cuyo contenido sea materia de contrato y que se hayan de elevar a escritura pública, el notario o notaria podrá optar por redactar nuevamente el contrato privado, pero hará constar en la escritura la existencia previa de este. También podrá optar por unir el contrato privado a la escritura matriz que autoriza sin tener que redactarlo nuevamente. En ese caso, el notario o notaria relacionará el contrato privado y dará fe de haberlo leído, de haber aceptado su redacción, del número de folios del cual consta este y de que su texto se incorpora a la escritura como si estuviese transcrito; de todo lo cual, las personas comparecientes lo ratifican y firman el original del instrumento en su presencia. En ambos casos es indispensable la comparecencia al acto de todas las partes que intervinieron en el documento privado o, en su defecto, las personas herederas, los o las representantes legales o las personas voluntarias para prestar su consentimiento. Regla 26 del Reglamento Notarial.

Cuando el contrato privado se haya autorizado en el extranjero y se proponga inscribir en el Registro de la Propiedad, se deberá protocolizar ante un notario o notaria en Puerto Rico para que tenga la eficacia de un instrumento público. El notario o notaria cumplirá con lo dispuesto en el Artículo 38 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2056, y las Reglas 40 y 41 del Reglamento Notarial. A su vez, tiene que cumplirse con el Artículo 46 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 LPRA ant. sec. 2209. Soto Hernández v. Registradora, 175 DPR 575 (2009). El equivalente al Artículo 46 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, *supra*, es el Artículo 12(5) de la Ley Núm. 210-2015, *supra*.

Además, en el Artículo 12(5) de la Ley Núm. 210-2015, *supra* se establece que, si el Registrador lo solicita, en la escritura de protocolización del documento otorgado fuera de Puerto Rico el notario o notaria acreditará que en el otorgamiento del documento protocolizado (1) se observaron las formas y solemnidades requeridas por las leyes del lugar en el que se otorgaron los actos o contratos o, en su defecto, (2) se observaron las formas y solemnidades requeridas por las leyes de Puerto Rico.

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

12. Acta notarial - intervención notarial a solicitud de parte: El notario o notaria consignará que su intervención en la autorización de un acta notarial se hizo a solicitud de parte. Esta expresión será suficiente para acreditar su intervención en el acto. Regla 37 del Reglamento Notarial.

13. Acta notarial - manifestaciones hechas ante el notario o notaria: Si, a requerimiento de parte, en un acta notarial el notario o notaria refiere o relata manifestaciones hechas en su presencia, dará fe de lo que fue dicho y no de la veracidad del contenido de la manifestación. Regla 38 del Reglamento Notarial.

14. Notario o notaria como persona depositaria: Cuando, a solicitud de parte y a opción del notario o notaria, reciba en depósito objetos, valores y documentos para su custodia o como prenda de sus contratos, podrá consignar en el acta notarial que autorice las condiciones que le impuso a la persona depositante para la constitución y disposición del depósito. Regla 38 del Reglamento Notarial.

15. Protocolización de documentos: En los casos de protocolización, el notario o notaria hará constar en el acta la entrega del documento por quien lo requiera y lo identificará adecuadamente. Si el documento contiene firmas, y estas o alguna de ellas no aparecen en original, así lo hará constar en el acta de protocolización. Regla 40 del Reglamento Notarial.



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

16. Protocolización de documento privado: Cuando un documento privado cuyo contenido sea materia de contrato se protocolice mediante un acta, en el caso de que alguna de las personas contratantes desee evitar su extravío y dar certeza a su fecha, el notario o notaria hará constar que la protocolización no tiene los efectos de la escritura pública. Regla 42 del Reglamento Notarial.

17. Protocolización por disposición judicial: Cuando la protocolización obedezca a una orden o resolución judicial, esta deberá incorporarse al acta, así como cualquier otro documento que la orden o resolución judicial requiera. Regla 40 del Reglamento Notarial.

18. Dación de fe sobre el contenido de un instrumento público: El notario o notaria consignará una vez al final del documento que da fe de todo lo contenido en este para que tal expresión se entienda aplicada a todas las palabras, estipulaciones, manifestaciones y condiciones reales o personales contenidas en el instrumento con arreglo a las leyes. Artículo 26 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2044.

19. Casos exentos de cancelar aranceles en un instrumento público: Los notarios y notarias de entidades y organizaciones sin fines de lucro, certificadas por el Secretario de Justicia, y aquellas cuyas funciones y propósitos sean similares a los de las instituciones que presten servicios legales a las personas indigentes, están exentos de adherir y cancelar los sellos en las escrituras cuyos otorgantes cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos por esas entidades. En tal caso, se hará constar esa circunstancia en el documento. Artículo 10 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2021. Para otras exenciones, refiérase a la Instrucción General #15(D) de estas Instrucciones.

20. Escrituras de adhesión: El notario o notaria hará constar los requerimientos de la Ley Notarial sobre las escrituras de adhesión (aceptación) en el instrumento que autorice. Artículo 33 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2051.

21. Escritura de adhesión - trato por notario sustituto o notaria sustituta: Cuando el notario sustituto o notaria sustituta reciba una escritura de adhesión (aceptación) relacionada con una escritura principal otorgada ante el notario sustituido o notaria sustituida y en la que se efectuó la oferta, este o esta se limitará a hacer constar mediante una nota al margen o al final de la escritura principal la existencia de la escritura de adhesión. Identificará la escritura de adhesión con un número, una fecha y el nombre del notario o notaria autorizante y notificará a la persona oferente la aceptación de su oferta según lo requiere el Artículo 33 de la Ley Notarial, *supra*. Regla 18 del Reglamento Notarial. En tal caso, el notario sustituto o notaria sustituta suscribirá la nota de contrarreferencia con su firma habitual. No firmará utilizando el nombre del notario o notaria que se haya sustituido.

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

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

1. Estructura de la escritura pública

a. Encabezamiento de la escritura pública

- i. el número de orden que le corresponda en el Protocolo, escrito en palabras al comienzo de la escritura;
- ii. el nombre o la calificación del acto o contrato conforme a derecho;
- iii. el día, mes y año escritos en palabras, y el lugar del otorgamiento, que será aquel en que la última de las personas otorgantes firme el documento, si no hubiese testigos instrumentales;
- iv. el nombre del notario o notaria, su vecindad y su sede notarial.

b. Comparecencia de las partes

- i. el nombre y apellido o apellidos, según sea el caso, de las personas comparecientes y los nombres por los que sean conocidos.
- ii. la edad o mayoría, estado civil, profesión y vecindad de las personas otorgantes.
- iii. el nombre y las circunstancias de los testigos, de haber alguno, según sus dichos, y en caso de que cualquiera de estas personas otorgantes fuera casada y no sea necesaria la comparecencia del cónyuge, se expresará el nombre y apellido de este último aunque no comparezca al otorgamiento.
- iv. la fe expresa del notario o notaria de su conocimiento personal de quienes comparecen o, en su defecto, de haberse asegurado de su identidad por los medios establecidos en el Artículo 17 de la Ley Notarial, *supra*.



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

v. la expresión de que, a su juicio, las personas otorgantes tienen la capacidad legal necesaria para otorgar el acto o contrato del que se trata.

vi. la capacidad en la que comparecen y la acreditación cuando comparecen en capacidad representativa.

c. Parte expositiva

i. cualquier información que a juicio del notario o notaria se relacione con los antecedentes del negocio jurídico objeto del otorgamiento

ii. la información que se refiere a la descripción del inmueble, en los casos que aplique, incluyendo la descripción registral, el número de catastro, titularidad y antecedentes; de estar gravado, la relación de las cargas y los gravámenes a los que está afecto

d. Parte dispositiva

i. la expresión clara, concreta y específica del sentido de las declaraciones de voluntad de las partes y de los acuerdos, convenios y estipulaciones que comprendan el negocio jurídico que motiva el otorgamiento

ii. el haber hecho de palabra a las personas comparecientes (otorgantes y testigos) en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes; no obstante, se consignarán en el instrumento público aquellas de importancia que, a juicio del notario o notaria o por disposición expresa de ley, tengan que incluirse en el instrumento.

e. Otorgamiento

“[E]s la parte del instrumento público que contiene la ratificación formal del consentimiento manifestado por los otorgantes, por los comparecientes o por ambos”. Suc. Caragol v. Registradora, supra, pág. 87.

i. el acto de lectura de la escritura a las personas otorgantes y a los testigos, en su caso, o de haber permitido leerla a su elección antes de firmarla, o de la renuncia al derecho que tienen de así hacerlo

ii. toda persona que suscriba el instrumento público en cualquier concepto lo hará firmando al final y estampando las iniciales de su nombre y apellido o apellidos al margen de todos los folios, en la forma que habitualmente emplee para acreditar su consentimiento

iii. la dación de fe del notario o notaria sobre todo lo contenido en el documento



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

iv. en los casos en que por disposición de ley se requiera la unidad de acto y cuando comparecen testigos instrumentales, el notario o notaria consignará este hecho en el instrumento.

f. **Autorización:** Se refiere a la suscripción del instrumento por el notario o notaria, quien lo hará luego de los comparecientes firmándolo, rubricándolo, signándolo y sellándolo.

g. **Adhesión y cancelación de aranceles:** El notario o notaria tiene que adherir y cancelar en la escritura matriz de forma simultánea al otorgamiento los correspondientes sellos de rentas internas y el sello de impuesto notarial. En los casos en que aplique, el notario o notaria deberá también adherir y cancelar los sellos de la Sociedad para Asistencia Legal, conforme lo dispuesto en la Ley de Arancel Notarial, Ley Núm. 101 de 12 de mayo de 1943, según enmendada, 4 LPRA sec. 851 *et seq.*

2. Estructura de las actas notariales

a. Encabezamiento del acta:

i. el número de orden que le corresponda en el Protocolo escrito en palabras al comienzo del acta

ii. el nombre o calificación del acta

iii. el nombre del notario o notaria, su vecindad y su sede notarial

iv. el día, mes y año escritos en palabras, y el lugar del otorgamiento.

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

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

d. Firma del o de la requirente:

i. cuando el o la requirente lo desee

ii. cuando por disposición de ley o reglamento se requiera

iii. cuando el notario o notaria lo solicite

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

C. Escrituras de hipotecas: texto requerido por la “Truth in lending (Regulation Z)”, 12 CFR sec. 1026.36(g)

La Comisión Federal para la Protección Financiera del Consumidor (“Bureau of Consumer Financial Protection”) emitió una reglamentación para implementar las enmiendas realizadas por el “Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act” (Dodd-Frank Act) a la “Truth in Lending Act”, relacionadas con las transacciones hipotecarias residenciales. Específicamente, la Sección 1026.36(g) de la reglamentación federal¹ entró en vigor el 10 de enero de 2014. Esta disposición requiere incluir el nombre del originador u originadora del préstamo y de la institución hipotecaria, así como el número de identificación de ambos en ciertos documentos, entre ellos, la escritura de hipoteca y el pagaré hipotecario garantizado por una vivienda.

La ODIN orienta a los notarios y las notarias sobre sus deberes cuando autoricen instrumentos públicos en casos de hipotecas garantizadas por propiedades residenciales, conforme a lo codificado en 12 CFR sec. 1026.36(g).²

Esa disposición establece, en lo pertinente a las funciones notariales, que tanto en la escritura de hipoteca como en el pagaré hipotecario, se deberá incluir el nombre y el número de identificación de la organización, entidad o institución bancaria que origina el préstamo hipotecario, así como el nombre y número de identificación de la persona que tramitó la transacción del préstamo (oficial hipotecario), según consta registrado en el Sistema Nacional de Registro de Licencias Hipotecarias, en inglés, “Nationwide Mortgage Licensing System and Registry” (NMLSR).

El Sistema Nacional de Registro de Licencias Hipotecarias asigna un número único y permanente (NMLS ID) a aquellas entidades o personas que se encuentran registrados en el sistema. Este número facilita el rastreo electrónico e identificación uniforme del originador del préstamo, así como el acceso a otros pormenores relacionados a este último.

A los fines de cumplir con esta reglamentación federal y con el ordenamiento notarial de Puerto Rico, se orienta a los notarios y las notarias a incluir en las escrituras de hipotecas garantizadas por propiedades residenciales que autoricen, una cláusula

¹ Bureau of Consumer Financial Protection, Chapter X, Part 1026: Truth in Lending (Regulation Z); Subpart E: Special rules for certain home mortgage transactions, Section 1026.36: Prohibited acts or practices and certain requirements for credit secured by dwelling.

² Publicado originalmente el 15 de enero de 2014.



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

con el nombre y el número de identificación (NMLS ID) de la organización y de la persona que origina el préstamo hipotecario.

Además, para uniformar los documentos notariales que se autorizarán y para asegurar que las personas otorgantes conocen la información antes mencionada, los notarios y las notarias tienen la opción de incluir la referida cláusula luego de la comparecencia del acreedor hipotecario, o de incorporarla luego de las advertencias del instrumento público y antes del otorgamiento; es decir, antes de la lectura del instrumento, la prestación del consentimiento y la firma de las partes otorgantes. En cuanto al pagaré hipotecario, los notarios y las notarias ejercerán su discreción para establecer dónde se incluirá esa información en el documento.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

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

El Artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, dispone, en lo pertinente:

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

(f) El haberles hecho de palabra a los otorgantes en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes. No obstante, se consignarán en el documento aquellas advertencias que por su importancia deban, a juicio prudente del notario, detallarse expresamente.

Es una obligación de todo notario y notaria expresar en un instrumento público que se les han hecho las advertencias de rigor a las personas otorgantes. No obstante, el Artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, requiere del notario y notaria el ejercicio de “juicio prudente” para determinar cuáles habrá de consignar en el documento. Para esto, el notario o notaria deberá investigar detalladamente el negocio jurídico, las circunstancias particulares del caso y el derecho aplicable al instrumento que se propone autorizar, y hacer constar aquellas advertencias que, por su importancia, necesariamente deben ser consignadas en el instrumento. In re Toro González II, 193 DPR 877 (2015). De esta forma, el notario cumple con la obligación de lograr que las partes vayan al negocio jurídico con una conciencia informada. Igualmente, la Regla 4 del Reglamento Notarial, *supra*, dispone que el notario o notaria representan la fe pública y la ley para todas las partes, y que debe desplegar con imparcialidad su obligación de ilustrar, orientar y advertir.

El Tribunal Supremo ha expresado que, al momento de autorizar un instrumento público, el notario o notaria deberá indagar la voluntad de los otorgantes y formular esa



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

voluntad indagada, investigar ciertos hechos y datos de los que depende la eficacia o validez del negocio y, por último, darle a los otorgantes las informaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para que comprendan el sentido, los efectos, los riesgos y las consecuencias de la celebración del negocio y se den cuenta de los riesgos que corren en celebrarlo. In re González Hernández, 190 DPR 164 (2014); In re Belén Trujillo, 184 DPR 793 (2012); Chévere v. Cátala, 115 DPR 432 (1984). De esta forma, el notario o notaria se asegura de que las partes acudan con una conciencia informada antes de consentir el negocio jurídico que se instrumenta en el documento y de que se refleje en este la voluntad ilustrada de las personas otorgantes, la cual es una de las bases de la fe pública notarial. In re Vázquez Pardo, 185 DPR 1031 (2012).

Sobre el deber notarial de ilustrar a las personas otorgantes, el notario o notaria es quien ejerce una función previsorá frente a quienes comparecen ante él o ella. In re Belén Trujillo, supra; In re Davison Lampón, 159 DPR 448 (2003). El notario o la notaria que falla a la sociedad y a quienes comparecen ante él o ella en este aspecto fundamental de aclaración e ilustración, será coautor o coautora de un consentimiento enfermo e ineficaz en derecho y habrá traicionado la fe de la que es guardador o guardadora principal. In re Hernández Vázquez, 180 DPR 527 (2011); In re Betancourt et al., 175 DPR 827 (2009); In re Meléndez Pérez, 104 DPR 770 (1976).

Según el tratadista español Enrique Giménez-Arnau, la falta de cumplimiento del notario o notaria con el deber de realizar las advertencias pertinentes constituye la infracción de un deber disciplinario. E. Giménez Arnau, Derecho notarial, Pamplona, Ed. Universidad de Navarra, 1976, pág. 658. A su vez, el Tribunal Supremo ha expresado que “[l]a omisión de analizar la situación y hacer las advertencias pertinentes viola el deber de ilustración y consejo que es inherente a la práctica del notariado”. Vázquez Santiago v. Registrador, 137 DPR 384 (1994). Véanse: In re Chaar Cacho, 123 DPR 655 (1989); In re Flores Torres, 119 DPR 578 (1987). Sin embargo, no podemos olvidar que aun cuando un notario o notaria haga y consigne las advertencias esenciales, ello no subsana necesariamente la falta de veracidad en una escritura pública. In re Belén Trujillo, supra.

La obligación que el Artículo 15(f) de la Ley Notarial, supra, impone al notario o notaria responde a que este o esta no es un mero espectador o espectadora en el otorgamiento del negocio jurídico, razón por la que debe ser una persona proactiva en su función de dar fe pública. In re Fernández de Ruiz, 167 DPR 661 (2006). Si bien es cierto que el notario o notaria no tiene cliente alguno, normalmente es una de las partes otorgantes quien sufraga los honorarios por la redacción y autorización del instrumento público. Por lo tanto, el notario y la notaria tienen que asegurarse de ejercer su función de forma imparcial, de acuerdo con los postulados éticos.



Por otro lado, es el propio notario o notaria quien tiene que redactar los instrumentos públicos que autoriza. De hacer lo contrario, puede violar la fe pública notarial y menoscabar la presunción de que ha actuado de forma diligente. In re Vázquez Pardo, supra.

La intervención notarial conlleva la responsabilidad “de hacer las reservas y advertencias legales pertinentes [lo cual] implica una gestión intelectual y una aplicación inteligente de los principios de derecho positivos y jurisprudenciales”. Feliciano v. Ross, 165 DPR 649, 663 (2005). Esto se traduce en que tal intervención debe realizarse conforme al contenido del negocio que se autorizará y a la intención de las partes otorgantes. In re Palmer Ramos, 2016 TSPR 61,195 DPR _____. El juicio prudente del notario y notaria en torno a la inclusión de las advertencias en el instrumento debe estar íntimamente ligado a un criterio de razonabilidad. Ello no significa que el documento deba recoger todas las posibles situaciones jurídicas que puedan surgir una vez celebrado el negocio. Lo importante es que el notario o notaria sea consciente de los antecedentes y principios de derecho aplicables al negocio jurídico y consigne los que prudentemente deben constar por escrito.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #12 – Advertencias aplicables a negocios jurídicos sobre la transferencia de dominio de bienes inmuebles y otros negocios jurídicos relacionados

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

En In re Salas David, 145 DPR 539, 544 (1998), el Tribunal Supremo expresó:

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

El notario y notaria tienen, además, el deber de hacer las advertencias, aclaraciones y explicaciones necesarias en el otorgamiento de determinado negocio, asegurándose de que las partes presten un consentimiento informado. In re Toro González II, 193 DPR 877 (2015). In re Vázquez Pardo, 185 DPR 1031 (2012); In re Belén Trujillo, 184 DPR 793 (2012); Feliciano v. Ross, 165 DPR 649 (2005). Esta instrucción llama la atención del notario o notaria sobre aquellas advertencias relacionadas con los negocios jurídicos de transferencia de dominio y otros relacionados que deben constar por escrito, según lo requieren las leyes, los reglamentos y la jurisprudencia. Así también, sin menoscabo de la responsabilidad notarial en el ejercicio de la fe pública, incluye otras advertencias que se sugieren hacer constar en el instrumento, aunque no se requiera por ley.

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

1. El estudio de título (estado registral del bien inmueble): El Tribunal Supremo ha expresado en múltiples ocasiones que la fe pública notarial, pilar de las funciones personalísimas e indelegables del ejercicio de la notaría, impone al notario y notaria el deber de realizar las averiguaciones mínimas que



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

requieren las normas de la profesión previo a la autorización de un negocio jurídico. Ello incluye la “indelegable obligación” de conocer el estado registral de la propiedad en su función principal de custodio y custodia de la fe pública y el “ineludible deber” de ilustrar a las personas otorgantes para lograr que concurran al acto notarial en un estado de consciencia informada. In re Palmer Ramos, 2016 TSPR 61,195 DPR ___; In re González Hernández, 190 DPR 164 (2014); In re Ayala Oquendo, 185 DPR 572 (2012); In re Torres Alicea, 175 DPR 456 (2009).

Para cumplir con su deber ministerial de lograr el consentimiento informado de las partes otorgantes, el notario o notaria deberá advertir en cuanto a la necesidad de realizar un estudio de título u obtener una certificación registral¹ para así conocer las cargas y gravámenes que afectan al bien inmueble. De ocurrir que las partes no quieran realizar dicho estudio, el notario o notaria deberá consignarlo así en la escritura pública. No obstante, tiene que existir un estudio de título antes de que se otorgue el instrumento público, siendo el notario o notaria responsable de este estudio, particularmente cuando hay incertidumbre sobre el estado registral del inmueble, porque no puede dar fe de hechos que resulten falsos. Además, el notario o notaria deberá advertir que el estudio de título no asegura que en el Registro de la Propiedad hayan sido inscritas otras cargas con posterioridad a la fecha cuando se hizo. In re Torres Alicea, supra; Chévere v. Cátala, 115 DPR 432 (1984). Actualmente, el Registro de la Propiedad provee acceso a sus constancias a través del sistema Karibe. Esta herramienta agiliza la solicitud y expedición de certificaciones registrales.²

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

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

¹ En relación con las certificaciones registrales, véanse los Artículos 218 a 220 y 222 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015.

² Véase nota 1.



2. Presentación en el Registro de la Propiedad: La presentación por el notario o notaria autorizante del instrumento público ante el Registro de la Propiedad para su inscripción debe pactarse mediante contrato con la parte otorgante. De no pactarse tal responsabilidad, el notario o notaria consignará una advertencia sobre la conveniencia de presentarlo inmediatamente al Registro de la Propiedad. In re Díaz Ruiz, 149 DPR 756 (1999); In re Flores Torres, 119 DPR 578 (1987).

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

a. Certificación de deuda contributiva: El notario o notaria hará constar en la escritura la necesidad y conveniencia de obtener una certificación de deuda contributiva del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) previo a la autorización del negocio jurídico. Artículo 15(h) de la Ley Notarial, 4 LPRÁ sec. 2033(h); Feliciano v. Ross, *supra*.

b. Número de catastro: El notario o notaria hará constar en el instrumento público el número de catastro que el CRIM le haya asignado al inmueble y que le proveerá las partes. En aquellos casos en los que el número de catastro sea desconocido o aún no haya sido asignado, el notario o notaria lo hará constar así y anejará copia de la certificación negativa del CRIM. Artículos 11 y 15(i) de la Ley Notarial, *supra*; Instrucción General #14 de estas Instrucciones, sobre el uso del número de catastro en instrumentos públicos.

c. Exoneración contributiva por el uso de un inmueble como residencia principal: El notario o notaria tiene que asesorar y advertir a la persona adquirente, y así lo hará constar en la escritura, que de ser su intención utilizar el inmueble como residencia principal, deberá solicitar los beneficios de la exoneración contributiva sobre la propiedad inmueble, a tenor con el Artículo 2.01 de la Ley de Contribuciones Municipales sobre la Propiedad, Ley Núm. 83-1991, según enmendada, 21 LPRÁ sec. 5001, y el Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*. Véase, además, Artículo 2.02 de la Ley Núm. 83-1991 (21 LPRÁ sec. 5002).

d. Notificación al CRIM sobre el cambio de dueño o titular: El Artículo 3.18 de la Ley Núm. 83-1991 (21 LPRÁ sec. 5068) dispone que todos los bienes inmuebles se tasarán en el municipio en donde estén ubicados a nombre de la persona que sea el dueño de estos o que esté en posesión de ellos el día primero de enero. Conforme a lo anterior, en los casos de compraventa o de transferencia de la propiedad inmueble recomendamos a los notarios y notarias consignar una advertencia sobre la necesidad de que la persona adquirente transfiera a su nombre la titularidad del bien inmueble. De esta forma, el cobro de la contribución municipal se emitirá a nombre del titular registral.

4. Inmueble sito en zona inundable: El Artículo 8 de la Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones, Ley Núm. 3 de 27 de



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

septiembre de 1961, según enmendada, 23 LPRA sec. 225g, dispone que será ilegal construir edificación o estructura alguna, rellenar, hacer mejoras sustanciales a edificaciones o estructuras existentes u otros desarrollos, así como vender, arrendar, o en cualquier otra forma traspasar, terrenos en las zonas susceptibles a inundaciones que no hayan cumplido con las disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones. El notario o notaria autorizante de cualquier negocio jurídico relacionado con este tipo de terrenos tiene que incluir esta advertencia en el instrumento.

5. Hogar seguro: Según lo dispuesto en el Artículo 9 de la Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar, Ley Núm. 195-2011, según enmendada, 31 LPRA sec. 1858f, cuando la parte compradora de un bien inmueble le designe como hogar seguro o se interese reclamar dicho derecho mediante acta a esos fines, el notario o notaria autorizante así lo hará constar y advertirá, además, sobre lo siguiente: el uso residencial de la propiedad; que no ha designado como hogar seguro ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico; que de haberlo hecho, debe manifestar la existencia de esa propiedad, solicitar la cesación como hogar seguro y cancelar la anotación de hogar seguro existente en el Registro de la Propiedad; las sanciones a las que se expone quien intente o logre inscribir en el Registro más de una propiedad como hogar seguro o que intente o logre la inscripción ilegal del derecho de hogar seguro a favor de otra persona; el derecho a reclamar bajo el Código de Quiebras Federal las exenciones bajo la Sección 522(b)(2), o las exenciones locales y la de hogar seguro que permite el Código de Quiebras bajo la Sección 522(b)(3). Véase Instrucción General #32 de estas Instrucciones.

6. Transmisión de dominio bajo las leyes de estímulo o impulso al mercado de vivienda: Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles, Ley Núm. 132-2010 (13 LPRA sec. 10691 *et seq.*), según enmendada por la Ley Núm. 115-2011 y por la Ley Núm. 288-2011; Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda, Ley Núm. 216-2011 (13 LPRA sec. 10721 *et seq.*), según enmendada por la Ley Núm. 288-2011, por la Ley Núm. 303-2012, por la Ley Núm. 68-2013 y por la Ley Núm. 187-2015, y Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas, Ley Núm. 226-2011 (13 LPRA sec. 10731 *et seq.*); Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles de 7 de septiembre de 2010, Reglamento Núm. 7923 (derogado); Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles de 21 de julio de 2011, Reglamento Núm. 8048; Reglamento sobre la Ley de Transición de Impulso a la Vivienda de 23 de diciembre de 2011, Reglamento Núm. 8127 del Departamento de Hacienda, y Carta Circular Núm. 2013-12 sobre Registro de Unidades de Viviendas Elegibles, promulgada por la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda el 14 de agosto de 2013.

Para cumplir cabalmente con su deber de mantener a las partes informadas sobre las características, condiciones y particularidades del negocio jurídico que otorgarán, los notarios y notarias deberán examinar con detenimiento



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

las leyes a las que se refiere este inciso, otras leyes relacionadas y las órdenes ejecutivas y los reglamentos aprobados para su implantación. La ODIN emitió la Instrucción General #31 de estas Instrucciones como marco de referencia a los notarios y notarias. De acuerdo con la fecha de autorización de la escritura, podrán examinar en detalle los requisitos, las exenciones y otras advertencias distintas a las aquí enumeradas, requeridas bajo las leyes de estímulo al mercado de inmuebles.

7. Rescisión de los negocios traslativos de dominio: Cuando las personas otorgantes pactan una cláusula de rescisión o una condición suspensiva que afecte la perfección del negocio jurídico traslativo de dominio (distinta a la rescisión en los casos de refinanciamiento, en los que no se requiere una escritura pública), el notario o notaria deberá consignar una advertencia sobre las consecuencias de ejercer ese derecho. Además, deberá consignar una advertencia en cuanto a que la rescisión se tiene que realizar mediante una escritura pública.

8. Certificación de deuda de ASUME: El Artículo 30A de la Ley Orgánica de la Administración para el Sustento de Menores, Ley Núm. 5 de 30 de diciembre de 1986, según enmendada, 8 LPRA sec. 528a-1, dispone que en caso de fallecimiento, la persona autorizada para administrar los bienes de la o el causante, deberá solicitar a la Administración para el Sustento de Menores (ASUME) una certificación de deuda de pensión alimentaria. La ley establece que ningún notario o notaria autorizará, expedirá o certificará documento alguno de división, distribución, venta, entrega, cesión o hipoteca de una propiedad o cualquier bien hereditario de la persona fallecida hasta tanto se obtenga una certificación del Administrador o Administradora de ASUME a los efectos de que dicha persona fallecida no tiene una deuda por concepto de alimentos.

B. Compraventa

1. Terreno en común pro indiviso:

a. El Artículo 330-A del Código Civil de Puerto Rico (Código Civil), 31 LPRA sec. 1275a, dispone que para que una compraventa de terreno en común pro indiviso sea válida, es necesario que se efectúe mediante una escritura pública en la que se haga constar la porción o participación en común pro indiviso que le pertenece a cada persona compradora, las advertencias legales correspondientes y la aceptación de cada persona compradora de adquirir en capacidad de comunero o comunera.

b. El Artículo 15(g) de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2033(g), establece las advertencias que los notarios y notarias harán constar por escrito en todo instrumento público de compraventa en el que se efectúe un negocio jurídico sobre una porción abstracta e indefinida en pro indiviso de un terreno como sigue:



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

i. Los efectos legales de la comunidad de bienes, según lo establecido por las disposiciones aplicables del Código Civil. Artículos 326, 327, 333 y 338 del Código Civil (31 LPRA secs. 1271, 1272, 1278 y 1283)

ii. La prohibición de segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el correspondiente permiso de la Junta de Planificación, la extinta Administración de Reglamentos y Permisos, hoy Oficina de Gerencia de Permisos, o la agencia correspondiente

iii. El hecho de que la participación adquirida por la persona compradora es abstracta e indefinida

iv. La nulidad o ineficacia de cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar la participación adquirida por la persona compradora

v. La posibilidad de incurrir en la comisión del delito de segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar la participación adquirida por la persona compradora si no existe el correspondiente permiso de las agencias reguladoras

vi. La aceptación de la persona compradora de adquirir en capacidad de comunera.

2. Derechos hereditarios:

a. Hasta tanto se lleve a cabo la partición y adjudicación de una herencia, no hay certeza sobre la porción exacta y definida de los bienes y las obligaciones que se adjudicarán a cada heredero o heredera, por lo que existe la comunidad de bienes hereditarios. Los notarios y notarias no podrán autorizar escrituras en las que se cedan o enajenen derechos de una porción específica sobre un bien perteneciente a una comunidad hereditaria y tienen el deber de asesorar sobre tal prohibición. Una persona heredera solo podrá ceder o enajenar sus derechos y acciones sobre su participación abstracta en la totalidad del caudal hereditario. Vega Montoya v. Registrador, 179 DPR 80 (2010). Para enajenar bienes específicos de la comunidad hereditaria, tienen que concurrir todos los integrantes de la comunidad de bienes que forman parte de la Sucesión a otorgar el negocio jurídico.

b. En caso de que cualquier persona coheredera venda su derecho hereditario abstracto antes de la partición, el notario o notaria asesorará sobre el derecho de retracto hereditario, el cual permite a las demás personas coherederas subrogarse en el lugar del comprador o compradora, en un plazo no mayor de treinta días desde que tuvieron conocimiento de la venta de la participación. Artículo 1020 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2886; Lugo Ortiz v. Ferrer, 85 DPR 862 (1962); Rivera Esbrí v. Archevald, 83 DPR 604 (1961).



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

c. Cuando quien vende es legatario o legataria, no una persona heredera forzosa, el notario o notaria asesorará a quien compra que el beneficio de la fe pública (tercero adquirente) le cobija a partir de los dos años, contados desde la fecha de inscripción del título a favor de quienes venden, aunque hayan adquirido dentro de ese plazo. Artículo 36 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015 (anterior Artículo 111 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979 (Ley Hipotecaria), según enmendada, 30 LPRA ant. sec. 2361).

3. Sanearamiento en caso de evicción: El Artículo 1364 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3832, establece que la evicción tiene lugar cuando se priva a un “comprador, por sentencia firme y a virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada”. En el ámbito del instrumento público de compraventa, se sugiere a los notarios y notarias consignar expresamente en el instrumento que advirtieron a las partes otorgantes sobre la responsabilidad que este artículo impone a la persona vendedora y que esta subsiste aunque nada se haya expresado a estos efectos. Podrán consignar, además, cualquier pacto entre las personas otorgantes sobre el aumento, disminución o supresión de dicho deber de la persona vendedora.

4. Bien inmueble objeto de litigio pendiente: Cuando un notario o notaria tiene conocimiento de que existe un litigio sobre una propiedad objeto de compraventa, debe advertir a las partes sobre este hecho. Esto permitirá a quienes adquieren decidir si procederán con el negocio jurídico apercebidos del riesgo que ello conlleva. De esta forma, también se protege a personas terceras adquirentes que desconozcan del pleito pendiente. In re Matos Bonet, 153 DPR 296 (2001).

5. Retención a no residente: El Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011 (13 LPRA sec. 30011 *et seq.*) mantuvo la retención en el origen en caso de ventas de propiedades por individuos no residentes. A pesar de que la ley no lo exige expresamente, se sugiere que los notarios y notarias consignen en el instrumento público el haber advertido a las partes sobre el deber de realizar esta retención. En ese caso, deberán advertir lo dispuesto en la sección 1062.08 (13 LPRA sec. 30278), aclarando que si la parte compradora deja de hacer la retención, será responsable de su pago.

6. Pintura a base de plomo: La Ley federal para la reducción de los riesgos provocados por la pintura a base de plomo en viviendas residenciales (*Residential Lead-Based Paint Hazard Reduction Act*), 42 USC sec. 4851 *et seq.*, aprobada en 1992, establece varios requisitos que la parte vendedora de un inmueble construido antes de 1978 deberá cumplir como parte del trámite de compraventa. Estos requisitos son: (1) proveer a los compradores un opúsculo preparado por la Agencia Federal de Protección Ambiental (*Environmental Protection Agency*, EPA, por sus siglas en inglés) que contenga información sobre la pintura a base de plomo; (2) informar a la parte compradora sobre la presencia de pintura a base de plomo o de los peligros de esta en



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

viviendas construidas antes de 1978, y (3) concederles un periodo de diez días para que tengan la oportunidad de inspeccionar el inmueble. 42 USC sec. 4852d(a) (1) y (2).

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

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

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

La ley federal exige el cumplimiento con los requisitos expuestos en los párrafos anteriores. Se exhorta a los notarios y notarias autorizantes de instrumentos públicos en los que exista un financiamiento o cualquier otro vínculo con entidades federales, a examinar la necesidad o no de integrar esta advertencia en el instrumento público que autorizará.

7. Sustancias contaminantes en el suelo: La ley federal conocida como Ley de Responsabilidad, Compensación y Recuperación Ambiental (*Comprehensive*



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

Environmental Response Compensation and Liability Act, CERCLA, por sus siglas en inglés), de 11 de diciembre de 1980 (42 USC sec. 9601 *et seq.*), creó un impuesto a las industrias químicas y petroleras para establecer un fondo para limpiar lugares contaminados. Además, dispuso para que el gobierno federal gozara de una autoridad amplia para atender directamente a los escapes o a las amenazas de escape de sustancias peligrosas que podrían poner en peligro la salud pública o el ambiente.

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

8. Compraventa asumiendo hipoteca: Cuando en una escritura de compraventa la parte otorgante pacta que la parte compradora asumirá el gravamen hipotecario de la propiedad objeto de la compraventa en sustitución del deudor o deudora original (parte vendedora), para que esta última quede liberada de su obligación ante el acreedor hipotecario, se requiere que tal acreedor preste su consentimiento, pues su derecho de crédito puede verse afectado con la sustitución de deudor o deudora. Se recomienda al notario o notaria que advierta en la escritura a la parte otorgante que si el acreedor no presta su consentimiento al cambio de parte deudora hipotecaria, se crea una obligación entre el deudor o deudora original y la parte compradora, pero la obligación del deudor o deudora original ante el acreedor no se extingue. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 DPR 713 (2001). Véase, además, Artículo 64 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*.

C. Hipoteca

1. **Inscripción:** El notario o notaria deberá advertir sobre la necesidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la escritura de hipoteca para que quede constituida y tenga validez y eficacia jurídica contra terceros, conforme lo establecen el Artículo 1774 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5042, y el Artículo 57 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, (anterior Artículo 188 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA ant. sec. 2607). Rosario Pérez v. Registrador, 115 DPR 491 (1984).

2. **Refinanciamiento:** En In re Delgado, 120 DPR 518 (1988), el Tribunal Supremo estableció que es “deber del notario querellado hacer constar en la escritura pública que otorgó el hecho de que la propiedad objeto de la compra y venta estaba afecta a una hipoteca y que se retenía del precio a pagarse por la misma a los vendedores la suma de dinero correspondiente al balance de dicha hipoteca y el hecho de que tenía ante sí el cheque que había sido expedido a esos efectos”. De esta forma, el notario y notaria deberán requerir que el cheque sea de gerente o certificado, y asegurarse después del otorgamiento de que dicho cheque sea debidamente remitido



al acreedor hipotecario o a su representante autorizado para que se pueda proceder a la cancelación de la hipoteca original. *Íd.*, págs. 527-528.

En In re Rodríguez Bigas, 154 DPR 177, 186 (2001), se reiteró y se amplió lo establecido en In re Delgado, *supra*, para incluir que el notario y notaria deberán advertir a las partes otorgantes, pero en particular a la parte compradora, que “el hecho de que existe un cheque y de que el mismo deberá ser remitido al acreedor hipotecario, con el propósito de que sea cancelada la hipoteca original que grava la propiedad, *no* constituye una garantía absoluta de que ello así será hecho; de que éste, el comprador, tiene el derecho de exigir que la referida hipoteca original sea cancelada en el mismo acto del refinanciamiento; y que, de renunciar voluntariamente a dicho derecho, queda advertido y consciente de los riesgos y consecuencias de que así no se cancele”. In re Rodríguez Bigas, *supra*, pág. 186.

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

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

4. **Mediación obligatoria:** Para un análisis relacionado con la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2012 (32 LPRA sec. 2881 *et seq.*), refiérase a la Instrucción General #34 de estas Instrucciones.

D. Donación

Toda donación de bienes inmuebles y su aceptación deberá realizarse mediante una escritura pública y se registrará por los Artículos 558 al 598 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1981 a 2053. Se les recomienda a los notarios y notarias que asesoren y adviertan a la parte otorgante sobre la aplicabilidad de dichas disposiciones a los hechos particulares del caso ante sí y que hagan constar en el instrumento aquellas advertencias que, a su juicio prudente, sea necesario detallar.

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

1. La donación no obliga a la persona donante ni produce efectos sino hasta que la persona donataria la acepta y la persona donante se entera de tal aceptación. Artículos 565 y 571 del Código Civil, 31 LPRA secs. 1988 y 2006.



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

2. Efectuada la donación, que el donante retuvo para sí en plena propiedad o en usufructo los bienes suficientes para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias y que no ha dado ni recibido por donación más de lo que se puede dar o recibir por testamento. Artículos 576 y 578 del Código Civil (31 LPRA secs. 2021 y 2023).

3. En la donación de bienes inmuebles, si la aceptación no se realiza en el mismo instrumento público que la donación, para que la misma surta efecto la aceptación deberá consignarse en un instrumento público en vida de la persona donante. La aceptación deberá, además, notificarse en forma auténtica a la persona donante y deberá anotarse la diligencia de notificación tanto en la escritura de donación como en la de aceptación. Artículo 575 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2010.

4. La Ley Núm. 131-2009 modificó la prohibición de efectuar donaciones entre cónyuges dispuesta en el Artículo 1286 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3588. En consecuencia, se permite la donación entre cónyuges para convertir la propiedad privativa de uno de ellos sobre un inmueble que constituye la residencia principal del matrimonio en una propiedad de la Sociedad Legal de Gananciales constituida por ambos. El notario o notaria deberá hacer constar en la escritura pública que autorice a estos efectos, que la propiedad convertida en ganancial constituye la residencia principal de ambos cónyuges y que, al momento de hacerse la donación, no existe otra propiedad adquirida por la Sociedad Legal de Gananciales bajo estas mismas disposiciones. Se recomienda al notario o notaria hacer constar en el instrumento público lo dispuesto por este artículo del Código Civil a los efectos de que dicha donación no será colacionable en caso del fallecimiento del cónyuge donante.

E. Régimen de Propiedad Horizontal (condominios)

La Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada (31 LPRA sec. 1291 *et seq.*), establece los deberes y las responsabilidades de quien adquiere y de quien transmite en relación con la compraventa, el arrendamiento, la donación o la cesión de un inmueble según el régimen de propiedad horizontal. También dispone las reglas que gobiernan su derecho al uso y disfrute de la propiedad, y las limitaciones al ejercicio de ese derecho.

El incumplimiento con los principios, los deberes y las obligaciones que emanan de la ley puede dar lugar al ejercicio de una acción de daños y perjuicios por el o la titular o los o las titulares que se afectaron. Los notarios y notarias deberán advertir y asesorar a las partes sobre los derechos y las obligaciones al disponer o adquirir un inmueble según esta ley. A su juicio prudente, deberán hacer constar por



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

escrito en el instrumento aquellas advertencias que por la naturaleza de cada caso se deban detallar.

F. Urbanizaciones; restricciones privadas voluntarias³

El Tribunal Supremo ha expresado que las servidumbres en equidad o restricciones privadas voluntarias son catalogadas como contratos entre las partes y que constituyen derechos reales oponibles a todas las personas. Para la validez y eficacia de las servidumbres en equidad, entre otros requisitos, sus cláusulas restrictivas deben constar en forma específica en una escritura pública y deben inscribirse en el Registro de la Propiedad. Véanse: SLG Pérez-Rivera v. Registradora, 189 DPR 729 (2013); Residentes Parkville v. Díaz, 159 DPR 374 (2003); Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, 157 DPR 521 (2002); Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 DPR 346 (1986). Al limitar las facultades de las futuras personas adquirentes de propiedades sujetas a tales restricciones, condiciones o limitaciones, los notarios y notarias deben hacer constar en la escritura de adquisición de una propiedad gravada que advirtieron a la persona adquirente sobre la existencia de estas servidumbres en equidad, según surge del Registro de la Propiedad.

G. Segregación, agrupación, lotificación y rectificación de cabida

El notario o notaria deberá asesorar a la parte transmitente o al otorgante que segregue, agrupe, lotifique, solicite una rectificación de cabida o efectúe la primera traslación de dominio sobre su deber de procurar la mensura de la propiedad y obtener el certificado catastral de esta, según dispone el Artículo 6 de la Ley sobre el Catastro Multifinanciar y Multidisciplinario de Puerto Rico, Ley Núm. 235-2000 (21 LPRa sec. 5135). Es obligación del notario o notaria anejar estos documentos a las copias certificadas de la escritura autorizada que se presentará al Registro de la Propiedad y al CRIM. El Registro de la Propiedad únicamente aceptará los planos de inscripción en formato digital o electrónico. Artículo 149 de la Ley Núm. 210-2015.

Las advertencias enumeradas en esta instrucción no constituyen un listado taxativo. A tenor con el Artículo 2 de la Ley Notarial, 4 LPRa sec. 2002, y con el Código de Ética Profesional, 4 LPRa Ap. IX, que regula la profesión del Derecho, es deber de cada notario y notaria investigar, estudiar y realizar las averiguaciones necesarias para dar forma legal a la voluntad de las partes y asegurar que en cada instrumento autorizado quede constituido el negocio jurídico conforme a derecho.

³ Artículos 4(4) y 209 de la Ley Núm. 210-2015.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy,
20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #13 – Documentos complementarios

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias sobre los documentos complementarios que deben formar parte del Protocolo de instrumentos públicos, conforme dispone el Artículo 61 de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2101, y la Regla 76 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

El ordenamiento jurídico que rige el ejercicio de la notaría contiene normas que exigen que ciertos documentos formen parte de los instrumentos públicos al unírseles a estos. En otras instancias, el notario o notaria requiere documentos necesarios para la redacción, que deben detallarse en el instrumento público que recoge el negocio u acto jurídico. En su aspecto práctico, los documentos complementarios permiten a los Inspectores e Inspectoras de Protocolos y Notarías fiscalizar la cancelación de aranceles mediante la disponibilidad de los documentos que permitan establecer la verdadera cuantía del documento que sirve de base para el cómputo de estos. Además, facilitan el proceso de inspección en la evaluación del cumplimiento con los requisitos formales del instrumento público. Desde otra perspectiva, la inclusión de documentos complementarios previene que el transcurso del tiempo coloque al notario o notaria en un estado de indefensión ante una reclamación relacionada con un instrumento público que forme parte de su Protocolo.

A continuación se presenta una **lista no exhaustiva** de los distintos documentos complementarios **que tienen que formar parte del protocolo de instrumentos públicos** de un notario o notaria, según la ODIN ha informado.¹

1. Acta de Protocolización:
 - a. Determinación judicial (orden, resolución, sentencia, transcripción) y cualquier otro documento que esta requiera
 - b. Documento o expediente que se protocoliza

Regla 40 del Reglamento Notarial

¹ Esta instrucción no hace referencia a aquellos documentos complementarios que, en virtud de la Ley Núm. 210-2015, de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y su reglamento, así como otras leyes y reglamentos aplicables, los Registradores de la Propiedad puedan requerir en los procesos de calificación e inscripción.



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

2. Protocolización de documentos otorgados fuera de Puerto Rico:

- a. Legitimación por autoridad competente
- b. Legalización, cuando esta se requiere
 - i. Certificación por autoridad competente o prueba de la autoridad del funcionario ante quien se otorgaron los documentos en el caso de los estados, territorios y posesiones de EE. UU.
 - ii. *Apostille* que dispone el Tratado de La Haya de 5 de octubre de 1961 en los casos de documentos otorgados en los países acogidos a este
 - iii. Legalización por autoridad consular de EE. UU. o por el funcionario que EE. UU. haya designado para esos propósitos en los países que no están acogidos al Tratado de La Haya

Regla 41 del Reglamento Notarial

3. Incentivos al mercado de bienes inmuebles (Instrucción General #31):

- a. Copia de la certificación, mediante declaración jurada del vendedor o vendedora, sobre la propiedad de nueva construcción o la propiedad cualificada, según sea el caso, en la escritura correspondiente para reclamar la exención de cobro de derechos y aranceles en los instrumentos públicos. Artículo 11 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2022; Artículo 1.7 de la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles, Ley Núm. 132-2010, según enmendada, 13 LPRA sec. 10697; Artículo 6 de la Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda, Ley Núm. 216-2011, según enmendada, 13 LPRA sec. 10725; Artículo 6 de la Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas, Ley Núm. 226-2011, según emendada, 13 LPRA sec. 10735.
- b. Certificación original de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV), en la escritura de compraventa y en la de hipoteca en los casos de préstamos permanentes, de aquellas unidades que formen parte del Registro de Unidades de Viviendas Elegibles administrado por la AFV. Carta Circular Núm. 2013-12 sobre Registro de Unidades de Viviendas Elegibles emitida por la AFV el 14 de agosto de 2013.

4. Escrituras de segregación, agrupación o traslado de bienes inmuebles que requieran el número de catastro del inmueble, cuando el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) no pueda proveerlo:

- a. Certificación negativa del CRIM en la que consten las razones por las cuales no se puede ofrecer el número de catastro solicitado.



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

Instrucción General #14; Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*, y Artículo 15 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2022.

5. Escritura de cancelación de pagaré hipotecario: el notario o notaria deberá anejar el pagaré cancelado si en el instrumento público se expresa que este se hace formar parte del instrumento.

6. Escritura de ventas judiciales autorizadas antes del 7 de marzo de 2016: se deberán acompañar los siguientes documentos, ya sea con copia fotostática de la copia certificada o con copia certificada de estos:

- a. Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia
- b. Orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia
- c. Mandamiento de ejecución de sentencia emitido por el Tribunal de Primera Instancia
- d. Copia del edicto de venta en subasta pública
- e. Acta(s) de subasta(s).²
- f. Pagaré(s).

In re Davison Lampón, 159 DPR 448 (2003)

7. Escritura de ventas judiciales autorizadas en o después del 7 de marzo de 2016: se deberán acompañar los siguientes documentos, ya sea con copia fotostática de la copia certificada o con copia certificada de estos:

- a. OAT-1805 u Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial
- b. Pagaré(s)

² Estos son los documentos judiciales certificados que constituyen los documentos complementarios que requiere el Artículo 116.2 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Reglamento Hipotecario), 30 LPRA sec. 870.408, edición especial de 2003. (Ese Reglamento estará vigente en todo lo que no sea incompatible con la Ley Núm. 210-2015 hasta que se emita el nuevo Reglamento en conformidad con el Artículo 310 de la misma). Aun cuando la ODIN ha requerido dichos documentos en los procesos de inspección realizados por el Cuerpo de Inspectores e Inspectoras de Protocolos y Notarías de manera uniforme desde hace varios años, de una evaluación de las diversas consultas relacionadas al tema recibidas en la Oficina recientemente, se reiteró la norma de inspección de requerir estos documentos complementarios, la cual se implementará uniformemente en los tomos de Protocolos formados para el año natural 2013 y subsiguientes.

8. Actas de Notoriedad al amparo de la Ley 282-1999:

Deberá acompañar los documentos complementarios que se describen en la Instrucción General #29.

Por otra parte, y en la buena práctica del ejercicio de la profesión, **se sugiere** a los notarios y notarias incluir en su Protocolo los documentos complementarios siguientes:

1. Escrituras de poderes y de testamentos: copia fotostática de la notificación de la Escritura de Poder o de Testamento remitida al Registro de Poderes o al Registro de Testamentos, adscritos al Registro General de Competencias Notariales (RGCN) de la ODIN.

Artículos 71 a 76 de la Ley Notarial, 4 LPRA secs. 2121 a 2126; Reglas 59 a 63 del Reglamento Notarial; Artículo 2 y ss. de la Ley de Registro de Poderes, Ley Núm. 62 de 8 de mayo de 1937, según enmendada, 4 LPRA sec. 921 *et seq.*; Regla 13 del Reglamento del Tribunal Supremo, 4 LPRA Ap. XXI-B.

2. Escrituras de Fideicomisos autorizadas luego del 1º de septiembre de 2012: copia fotostática de la notificación de la Escritura de Fideicomiso, sea *inter vivos* o *mortis causa*, remitida al Registro de Fideicomisos.

Artículo 5 de la Ley Núm. 219-2012, 32 LPRA sec. 3351d.

3. Escrituras de emancipación:

a. Copia simple del Certificado de Nacimiento de la persona menor emancipada, de entenderlo conveniente

b. Documento fehaciente de la patria potestad que ostenta el padre o la madre que comparece exclusivamente al acto para suscribir el instrumento público (ej. Sentencia o Resolución del Tribunal de Primera Instancia donde se exprese que la parte compareciente ostenta exclusivamente la patria potestad de la persona menor emancipada; copia simple del Certificado de Defunción del padre o la madre que ha fallecido).

Artículo 232 y ss. del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 901 *et seq.*

4. Ratificación de prórrogas de contratos de arrendamiento o escritura de ratificación para que la prórroga entre en vigor: copia simple de la escritura en la cual se cancelaron originalmente los aranceles del negocio jurídico, de expresarse que el documento es sin cuantía por haberse cancelado previamente los aranceles en el instrumento público original.

Instrucción General #15

5. Escrituras de compraventa, arrendamiento, financiamiento, hipoteca o de otro traspaso de una parcela privada según definida por la Ley del Distrito de Convenciones de Puerto Rico, Ley Núm. 351-2000: designación de parcela privada por la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones. Artículos 1.03(b)(ñ) y 6.02 de la Ley Núm. 351-2000 (23 LPRA secs. 6401(ñ) y 6462).

Instrucción General #15

6. Todo instrumento público relativo a la inscripción, anotación, cancelación, liberación, restricción, constitución, modificación, extensión, rectificación, limitación, creación o renovación de cualquier derecho real o contractual que tenga acceso al Registro de la Propiedad y que se relacione a una propiedad inmueble cubierta por la Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010, Ley Núm. 74-2010 (23 LPRA sec. 6341 *et seq.*): copia simple de la copia certificada de la certificación del Director o Directora Ejecutiva de la Compañía de Turismo donde se apruebe la exención arancelaria que provee la ley. Artículo 1.11(b) de la Ley Núm. 74-2010 (23 LPRA sec. 6350(b)).

Instrucción General #15

Queda a discreción del notario y notaria acompañar con la matriz del instrumento público autorizado cualquier otro documento complementario que considere pertinente conservar en su tomo de Protocolo.

En San Juan, Puerto Rico, aprobada el 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

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

El Artículo 6 de la Ley sobre el Catastro Multifinanciero y Multidisciplinario de Puerto Rico, Ley Núm. 235-2000 (21 LPRA sec. 5135), impuso a los notarios y notarias que autoricen escrituras públicas de lotificación, segregación, agrupación o rectificación de cabida de bienes inmuebles, la obligación de anejar a la copia certificada del instrumento público que se presentará al Registro de la Propiedad y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) la mensura de dicha propiedad y una certificación catastral, las cuales deben obtener de la persona que otorgue tales instrumentos públicos. Por otro lado, la Ley Núm. 100-2012, según enmendada por la Ley Núm. 109-2012, enmendó el Artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, con el fin de añadir el inciso (i) para requerir a los notarios y notarias que incluyan el número de catastro del bien inmueble en todo instrumento público de transferencia de dominio que autoricen. El Artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, según enmendado, lee de la manera siguiente:

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

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

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

De otra parte, el Artículo 11 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2022, dispone lo siguiente en torno al número de catastro de los bienes inmuebles objeto de transacciones autorizadas por los notarios y notarias en los instrumentos públicos:



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

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la oficina del notario autorizante la planilla informativa sobre segregación, agrupación o traslado de bienes inmuebles.

Dicha planilla incluirá la siguiente información:

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

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

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

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

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

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

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

El Artículo 10 de la Ley Notarial, *supra*, establece el deber notarial de adherir y cancelar en todo instrumento público que se autorice, al igual que en las copias certificadas que se expidan, los correspondientes sellos de rentas internas, de la Sociedad para Asistencia Legal y del impuesto notarial. El Tribunal Supremo ha reiterado que el deber de adherir y cancelar los sellos antes señalados **es simultáneo** al momento de autorizar un instrumento público y que, al no actuar de esa forma, el notario o notaria pone en entredicho la validez del instrumento público o su copia certificada, pues estas son anulables. Cuando el notario o notaria no observa fielmente esta obligación, incurre en una falta grave a la Ley Notarial, la cual le expone a serias sanciones disciplinarias. Además, podría constituir el delito de apropiación ilegal si el notario o notaria ha cobrado al cliente el importe de dichos sellos y no ha procedido a adherirlos. Un notario o notaria que deja de adherir sellos por una cantidad mayor a la fianza notarial, al igual que no prestar tal fianza, constituye una amenaza para el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, así como para las personas que utilizan sus servicios. In re Cubero Feliciano, 178 DPR 630 (2010); In re Asencio Márquez, 176 DPR 598 (2009); In re Amundaray Rivera, 163 DPR 251 (2004); In re González Maldonado, 152 DPR 871 (2000).

La Regla 14 del Reglamento Notarial dispone que las partes otorgantes sufragarán el pago de todo derecho de arancel que devengue un instrumento público, sea original o copia certificada, incluyendo los aranceles para su inscripción en los



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

registros públicos, **excepto el impuesto notarial**. Establece, además, que el notario o notaria podrá rehusarse a autorizar el instrumento hasta que se haya provisto para el pago de los derechos arancelarios a su satisfacción.

El notario o notaria debe cumplir fielmente con la obligación de adherir y cancelar los sellos correspondientes en el instrumento público al momento de autorizarlo. Este deber aplica igualmente a los testimonios. “El notario no debe esperar a que venga un inspector para cumplir con el ineludible deber de cancelar los aranceles notariales, máxime cuando sus clientes y terceros efectúan transacciones jurídicas que descansan en la validez de dichos instrumentos”. In re Román Jiménez, 161 DPR 727, 733 (2004).

El Tribunal Supremo se ha expresado reiteradamente sobre la obligación de cumplir con este deber inmediatamente después de que se lleve a cabo el acto notarial y sobre la extensión de las consecuencias de su incumplimiento. Ciertamente, tal incumplimiento puede vulnerar la validez del instrumento e, incluso, resultar en la configuración de un delito, además de constituir una violación a la Ley Notarial y, por ende, a la fe pública depositada en el notario y notaria. In re Troche Mercado, 2016 TSPR 42, 194 DPR ____ (2016); In re Cubero Feliciano, supra; In re Román Jiménez, supra; In re Capestany Rodríguez, 148 DPR 728 (1999). En el curso de las inspecciones, los Inspectores de Protocolos y Notarías, entre otras deficiencias, señalarán los errores en cómputos o la omisión de adherir y cancelar los aranceles notariales en los instrumentos públicos. En caso de incumplimiento, la ODIN podrá elevar un Informe sobre el Estado de la Notaría al Tribunal Supremo para que tome las medidas que estime pertinentes. Reglas 77, 79 y 81 del Reglamento Notarial.

A. Cómputo de aranceles en los instrumentos públicos

1. Sellos de rentas internas

La Sección 2(1) de la Ley Núm. 101, *supra*, 4 LPRA sec. 851(1), dispone que en cada documento e instrumento original autorizado por un notario o notaria que vaya a formar parte del Protocolo, así como sus copias, se fijarán y cancelarán los sellos de rentas internas. Los subincisos (a), (b), (c) y (d) de la Sección 2(1) disponen el monto que se cancelará en sellos de rentas internas, conforme al valor de la transacción.

La Sección 2(1)(e) dispone que cuando la cuantía del negocio jurídico exceda de \$5,000, el notario deberá cancelar \$2 por los primeros \$1,000 y un dólar adicional por cada \$1,000 o fracción de \$1,000 en el instrumento o documento original, así como \$1 por los primeros \$1,000 y \$0.50 adicionales por cada \$1,000 o fracción de \$1,000 por cada copia certificada.



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

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

Desde el 2 de octubre de 2004, la Sección 2(2) de la Ley Núm. 101, *supra*, 4 LPRA sec. 851(2), impone un sello a favor de la SAL de \$5.00 por cada \$50,000.00 en la cuantía del original de cada instrumento autorizado por un notario o notaria, y de \$2.50 en cada copia. Este sello se cancelará únicamente en los negocios jurídicos siguientes: (a) compraventa; (b) compraventa e hipoteca; (c) constitución de hipoteca; (d) cancelación de hipoteca, y (e) venta judicial. Bco. Popular v. Registrador, 181 DPR 663 (2011). Están exentos del pago de este arancel los instrumentos públicos cuya cuantía sea menor de \$25,000.00.

B. Documentos sin cuantía

La Sección 3 de la Ley Núm. 101, *supra*, 4 LPRA sec. 852, dispone que el notario o notaria tiene que adherir y cancelar un sello de rentas internas de \$1.00 cuando se trata de un documento original y de \$0.50 cuando se trata de una copia certificada, en los casos de poderes, actas y demás documentos sin cuantía. Por otro lado, la ley dispone que no devengará derecho alguno la escritura matriz ni la copia certificada cuyo único objeto sea el reconocimiento de hijos e hijas.

Ejemplos comunes de documentos a los que les aplica esta disposición de ley son: poderes y protocolización de poderes; testamentos; emancipación; repudiación de herencia; capitulaciones matrimoniales;¹ actas de protocolización de documentos privados para evitar su extravío y dar certeza a su fecha sin que la protocolización tenga el efecto de elevarlo a escritura pública; escrituras de promesa de venta en la que no se constituya un contrato de opción a compra; escrituras de adhesión (en las que se presente la oferta); actas de protocolización de documentos notariales sin cuantía otorgados en el extranjero; actas de protocolización de documentos para asegurar su existencia e identidad; actas notariales sin cuantía, y actas de protocolización en las que el documento protocolizado no tenga cuantía.

C. Cómputo de aranceles aplicables a las transacciones más comunes

El cómputo de aranceles notariales se rige por la Ley Núm. 101, *supra*, cuyo fin no solo es recaudar ingresos para el Pueblo de Puerto Rico, sino preservar el documento y brindarle autenticidad, así como darle publicidad al negocio jurídico. Por otra parte, la Ley de Aranceles del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, según enmendada,² 30 LPRA secs. 1767a-1767e, establece cuál es la base para el cómputo de los derechos que se pagarán por la inscripción de los

¹ Se excluyen las que contengan donaciones por razón de matrimonio. Artículos 1279 y 1280 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 3581 y 3582.

² La Ley Núm. 209-2015, en sus Artículos 4 al 7 y 9, enmendó los Artículos 1, 2 y 3, añadió un Artículo 4 y renumeró los Artículos 5, 6, 7 y 8 de la Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, entre otras disposiciones arancelarias vinculadas con el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.



instrumentos públicos en el Registro de la Propiedad, **la cual es diferente al cómputo de aranceles notariales**. Sin embargo, ambas legislaciones tienen en común el propósito de la imposición de un arancel a cambio de una garantía de autenticidad y legitimación de actos en el tráfico jurídico.

La ODIN mantiene la uniformidad al determinar los aranceles notariales que proceden conforme al estado de derecho **vigente** establecido, entre otros, por las decisiones del Tribunal de Primera Instancia en casos de divergencias de criterio que vinculan esta Oficina. Véase Director Of. Inspección Notarías v. Colón, 131 DPR 102, 120-121 (1992).

La cuantía base para computar los derechos arancelarios debe surgir del documento público o de los documentos que se unen al original, que permanecen en el Protocolo y que **reflejen el valor implicado en el acto o negocio jurídico** objeto del otorgamiento. Sección 2(1) de la Ley Núm. 101, *supra*. Inspector de Protocolos v. Dubón, *supra*, págs. 64-65. Esta es la norma que rige la materia de aranceles notariales y en la que se fundamenta su cómputo en la lista que se incluye a continuación.

Al computar la cuantía de los documentos a que se refiere la Ley Núm. 101, no se incluirán los créditos adicionales por intereses e intereses moratorios, ni los de costas y honorarios de abogado que se garanticen en el contrato. Sección 9 de la Ley Núm. 101, *supra*, 4 LPRA sec. 858. No obstante, los créditos adicionales para otros adelantos o gastos en las hipotecas no están expresamente excluidos de la ley, por lo que se toman en consideración al momento de determinar la cuantía del instrumento para el cómputo de los aranceles a cancelar. Director Of. Inspección Notarías v. Colón, *supra*.

A continuación se provee una lista no exhaustiva de los negocios jurídicos más comunes y la base para el cómputo de los aranceles que cancelan, según las disposiciones legales aplicables. Sin embargo, debe tomarse en consideración que la determinación de la base para el cómputo de aranceles siempre está supeditada al negocio jurídico que verdaderamente se instrumentó en la escritura pública.

1. **Acta de Edificación:** el valor asignado a la edificación.
2. **Aceptación de oferta contenida en la escritura de adhesión:** el precio total en la escritura de aceptación.
3. **Agrupación:** la suma de los valores de las propiedades agrupadas
 - a. En una escritura donde se otorgue un negocio jurídico de agrupación y en la misma escritura se transmita el dominio de los predios agrupados, la cuantía será el valor de la nueva finca o el precio de la venta, el que sea mayor, porque este último es el que mejor refleja el valor del negocio o acto jurídico.



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

b. En una escritura en la que se adquiere uno o varios predios que se agruparán, la cuantía será la suma del valor de adquisición más el valor que corresponda a la nueva finca. (Tasación o valor de las hipotecas que la gravan).

4. Arrendamiento: el canon mensual o anual multiplicado por el número de meses o años, **incluyendo las prórrogas**, si las hubiese, cuando el canon de estas se ha pactado. Artículos 1432, 1433 y 1066 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 4011, 4012 y 3041; Resolución de 23 de junio de 1975 emitida por el Tribunal Superior, Sala de San Juan, en el caso José R. Seda v. Gabriel Hernández Rivera, Civil Núm. 74-2848, sobre Divergencia de Criterio.

5. Arrendamiento con prórrogas y con cláusula que exige la ratificación de cada prórroga en escritura pública o el otorgamiento de escritura pública para que estas entren en vigor: la escritura pública posterior se considerará un documento sin cuantía.

El documento original contiene el negocio jurídico con los términos y la cuantía expresa o determinable. Inspector de Protocolos v. Dubón, supra. Por tal razón, se exhorta al notario y notaria que incluyan como documento complementario la escritura original en la que se cancelaron los aranceles.

6. Arrendamiento de bien inmueble en el que se pacta un canon mensual variable pero con estipulación del canon máximo y del canon mínimo mensual de acuerdo con ciertos elementos pactados: se cancela por el canon máximo pactado multiplicado por el término del arrendamiento.

7. Arrendamiento (rescisión): el monto de los cánones no vencidos.

8. Compraventa: el valor del inmueble.

a. **Compraventa asumiendo hipoteca preexistente:** la suma del pronto más el balance de la hipoteca que se asume.

b. **Compraventa con hipoteca para garantizar parte del precio aplazado:** el precio total de la compraventa “sin incluir el montante de la hipoteca que garantiza la parte del precio aplazado” (Sección 4 de la Ley Núm. 101, supra, 4 LPRA sec. 853).

9. Compraventa (resolución o rescisión): el valor de las prestaciones que se devuelvan.

10. Constitución de régimen de condohotel: el valor conferido al bien inmueble, ya que no se requiere el valor de la tasación (Artículo 4 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada por la Ley Núm. 67-2010 [31 LPRA sec. 1296h]).

11. Constitución de régimen de propiedad horizontal: el valor del bien inmueble, conforme a la tasación, o la suma total de gravámenes hipotecarios, lo que sea mayor.



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

12. Dación en pago: el valor de la propiedad o el monto de la deuda que se cancela, la que sea mayor.

13. Dación en pago con cancelación de hipoteca en el mismo instrumento: el mayor entre los dos negocios jurídicos.

14. Derecho de superficie: el valor del negocio jurídico.

15. Donación: el valor del bien donado luego de la deducción del balance de los gravámenes que lo afecten (valor neto).

16. Fideicomiso: el total de las aportaciones iniciales.

17. Fideicomiso (liquidación o disolución): el valor total de lo que se liquide o distribuya.

18. Fianzas: el valor de los bienes dados en garantía. Se aclara que la fianza judicial, en casos criminales, está exenta del pago de aranceles (Regla 221 de Procedimiento Criminal, 34 LPRA Ap. II).

19. Garantía en contratos de préstamo concebidos por un factor (cuantía que se define conforme a un cómputo aritmético establecido en el documento): el monto total del préstamo.

20. Hipoteca: el monto del principal más cualquier crédito adicional o accesorio, por lo usual, consistente en la cuantía de otros adelantos para cubrir el pago de contribuciones, seguros de la propiedad y otros gastos, avalado por la hipoteca. No incluye los intereses sobre el principal, los intereses moratorios ni las costas y honorarios de abogado que garantice el contrato (Director Of. Inspección Notarías v. Colón, supra, citando 4 LPRA sec. 858).

21. Hipoteca (cancelación): la cuantía de la hipoteca que se cancela.

22. Hipoteca (cancelación parcial): la cantidad en que se esté reduciendo la hipoteca.

23. Hipoteca (resolución o rescisión): el valor de la hipoteca más los adelantos pactados, si los hubiese. No aplica a los refinanciamientos con cláusula de rescisión bajo ciertas disposiciones federales en los que el negocio jurídico queda en suspenso durante el periodo que la ley concede al deudor hipotecario para ejercer el derecho a rescindir.

24. Individualización de apartamentos, liberación de hipotecas y compraventa: el valor de la liberación y de la compraventa.

25. Liquidación de comunidad de bienes ordinaria: el monto de lo adjudicado sin tomar en cuenta las agrupaciones o agregaciones que se hayan hecho para lograr la división. (Díaz v. Registrador, 107 DPR 233 (1978)).

26. Liquidación de sociedad de gananciales: el valor de todos los bienes gananciales restando las cargas o gravámenes (Sentencia de 16 de marzo de 2000 emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, en



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

el caso Lcda. Carmen H. Carlos et al. v. Lcdo. Mario Muñoz García, Civil Núm. D AC1999-0692, sobre divergencia de criterio).

27. Liquidación de sociedad de gananciales (parcial): el valor del bien ganancial restando las cargas o gravámenes.

28. Liquidación de herencia: el valor de los bienes luego de deducidas las bajas del caudal permitidas por ley.

Cuando el cónyuge supérstite concorra en una liquidación de herencia junto a otras personas herederas, se liquidará primero la sociedad de gananciales extinta y luego el caudal hereditario. La base para el cómputo de los aranceles a cancelar será el valor de la liquidación de la sociedad de gananciales o el valor del caudal luego de deducir las bajas permitidas por ley, lo que sea mayor.

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

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

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

30. Permuta: la propiedad de mayor valor entre los inmuebles permutados (Sección 4 de la Ley Núm. 101, *supra*, 4 LPRA sec. 853).

31. Segregación: el valor del predio segregado.

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

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

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

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

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

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

38. Sociedades especiales (liquidación o disolución): el valor neto de los bienes que se liquiden (véase Díaz v. Registrador, 107 DPR 233 (1978)).

39. Sociedades especiales (reestructuración): el valor de las participaciones vendidas entre las personas socias o extrañas que ingresen. También cancelará derechos la ampliación de capital al admitir nuevos socios o cuando algún socio aumente el valor del capital.

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

41. Venta judicial: lo que resulte mayor entre el monto de los pagarés que se cancelan y la oferta mayor aceptada en la subasta (Empire Life Ins. Co. v. Registrador, 105 DPR 136 (1976)). Además, cancela los sellos a favor de la SAL (Bco. Popular v. Registrador, supra).

42. Venta judicial (menores, incapacitados o ausentes): se cancelarán los derechos tomando como base la oferta aceptada en la subasta.

43. Venta judicial (resolución o rescisión): el valor de las prestaciones que se devuelvan.

D. Casos exentos del pago de aranceles

Si alguna disposición legal exime del pago de derechos sobre un instrumento público, **se requiere consignar** en el documento el valor de la transacción o del negocio jurídico y la ley que dispone la exención.

En el caso Director Of. Inspección Notarías v. Colón, supra, el Tribunal Supremo determinó que para que aplique una exención de pago de derechos arancelarios, esta debe estar contenida expresamente en la ley. Las exenciones contributivas deben ser interpretadas restrictivamente, es decir, a favor de la inexistencia de la exención, puesto que son privilegios excepcionales o gracias que concede el Estado para negar los efectos de las normas tributarias generales. Lukoil Pan Americas v. Mun. Guayanilla, 192 DPR 877 (2015); Pfizer Pharm. v. Mun. de Vega Baja, 182 DPR 267 (2011); Interior Developers v. Mun. de San Juan, 177 DPR 693 (2009). Además, las exenciones no son transferibles, a menos que el estatuto que las concede disponga lo contrario. Véase Buscaglia, Tes. v. Tribl. de Contribuciones, 66 DPR 711 (1946).

A continuación se incluye una lista no taxativa de los casos a los que aplica alguna exención en el pago de derechos de aranceles:

1. Los documentos autorizados por notarios y notarias de la Corporación de Servicios Legales de Puerto Rico, Inc., de las clínicas de asistencia



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

legal de las escuelas de derecho de Puerto Rico y de cualquier otra entidad sin fines de lucro certificada por el Secretario o Secretaria de Justicia, cuyas funciones y propósitos sean similares, en los cuales las personas otorgantes sean indigentes según los criterios de elegibilidad establecidos por esas entidades. Artículo 10 de la Ley Notarial, *supra*.

2. El duplicado de la copia de los contratos de refacción agrícola y de molienda de cañas que se presente al Registro de la Propiedad. Sección 5 de la Ley Núm. 101, *supra*, 4 LPRA sec. 854.

3. Las escrituras de constitución, modificación y cancelación de hipotecas en garantía de préstamos concedidos por los siguientes sistemas de retiro:

- a. Estado Libre Asociado de Puerto Rico
- b. Universidad de Puerto Rico
- c. Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico
- d. Asociación de Maestros de Puerto Rico
- e. Los sistemas de retiro establecidos por cualquier agencia, instrumentalidad, autoridad o corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Sección 6 de la Ley Núm. 101 (4 LPRA sec. 855).

4. Los negocios y las propiedades de la Asociación de Empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como las que pueda adquirir en el futuro. Artículo 42 de la Ley de la Asociación de Empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2013, Ley Núm. 9-2013 (3 LPRA sec. 9041). Véase, además, Artículo 41 de la Ley Núm. 9-2013, *supra*, 3 LPRA sec. 9040.

La exención aplicará solamente cuando le corresponda realizar el pago del arancel a los Sistemas de Retiro establecidos por el Estado Libre Asociado, sus agencias, instrumentalidades, organismos, dependencias y subdivisiones políticas, así como a las autoridades y corporaciones públicas. Artículos 1 y 2 de la Ley Núm. 30 de 13 de junio de 1958, según enmendada por la Ley Núm. 209-2015, 30 LPRA sec. 1770c.

5. Las escrituras donde el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico adquiera, traspase, grave o enajene bienes que se relacionen con los fines para el cual fue creado. Sección 6 de la Ley Núm. 101, *supra*, 4 LPRA sec. 855.

6. Los créditos adicionales por intereses, intereses moratorios y costas y honorarios de abogado. Sección 9 de la Ley Núm. 101, *supra*. En las escrituras de hipoteca, el crédito para otros adelantos que cubren el pago de



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

contribuciones, seguros de la propiedad y otros gastos adicionales de este tipo de transacción se incluirán en la cuantía para computar los aranceles. Director Of. Inspección Notarías v. Colón, supra.

7. Todo documento público o privado otorgado para contratar y garantizar préstamos hipotecarios, de refacción agrícola o de cualquier otra naturaleza, por el Gobierno de los Estados Unidos de América o por cualquiera de sus agencias o instrumentalidades, todo otro documento público o privado otorgado para comprobar la entrega del importe del préstamo, o el pago de dicho préstamo en todo o en parte, así como la cancelación total o parcial de las garantías correspondientes, y todo otro documento público o privado que se necesite otorgar en relación con dichos préstamos y garantías correspondientes. Artículo 1 de la Ley Núm. 81 de 22 de junio de 1954 (32 LPRA sec. 1492). La exención del pago de todos los derechos arancelarios solo beneficia a Estados Unidos y sus agencias o instrumentalidades cuando es al gobierno federal a quien corresponde el pago de los derechos. E.U.A. v. Registrador, 116 DPR 269 (1985). Véase, además, Artículo 1 de la Ley Núm. 43 de 9 de junio de 1956, según enmendada por la Sección 1 de la Ley Núm. 93 de 2 de junio de 1967 y por el Artículo 1 de la Ley Núm. 209-2015, (30 LPRA sec. 1770a).

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

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

Artículo 5 de la Ley Núm. 81, *supra*, 32 LPRA sec. 1495a; Ley Núm. 43 de 9 de junio de 1956, *supra*.

8. El Estado Libre Asociado, incluyendo sus instrumentalidades, organismos y dependencias, así como las autoridades, corporaciones públicas y todos los sistemas de retiro establecidos por dichas entidades, está exento del pago de derechos registrales y notariales. Esta exención aplicará únicamente cuando le corresponda realizar el pago del arancel al Estado Libre Asociado, sus agencias, instrumentalidades, organismos, dependencias y subdivisiones políticas, así como a las autoridades y corporaciones públicas, incluyendo todos los Sistemas de Retiro establecidos por dichas entidades. Artículo 1 de la Ley Núm. 30, *supra*, según enmendado por la Ley Núm. 209-2015; Op. Sec. Just. Núm. 32 de 1963.

9. Los municipios no tendrán que pagar contribuciones de clase alguna al Estado Libre Asociado de Puerto Rico y estarán exentos del pago de derechos y aranceles para la tramitación de toda clase de asuntos ante el Tribunal General de Justicia y el Registro de la Propiedad, y por los documentos notariales



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

que otorgue y cuyo pago corresponda al municipio. También tendrán derecho a que les expidan gratuitamente las certificaciones que, para propósitos oficiales, soliciten a cualquier organismo, agencia o funcionario del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Artículo 1.010 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 LPRA sec. 4008.

10. La Compañía de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico, corporación creada por la Ley Núm. 90 de 21 de junio de 1966 (5 LPRA sec. 981 *et seq.*), así como sus compañías asociadas o corporaciones subsidiarias de las cuales la misma tenga el dominio total, estarán exentas del pago de derechos por el otorgamiento de toda clase de documentos. Artículo 4 de la Ley Núm. 90 (5 LPRA sec. 981c).

11. Las sociedades cooperativas organizadas con arreglo a las leyes cooperativistas de Puerto Rico y aquellas sociedades y corporaciones extranjeras que operen como sociedades cooperativas, según se definen en la Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de 2004, Ley Núm. 239-2004, según enmendada (5 LPRA sec. 4381 *et seq.*), están exentas del pago de los derechos prescritos por la Ley Núm. 101, *supra*. Estas exenciones aplicarán en toda contratación en la que se dispongan, se graven o se enajenen sus bienes, así como en toda contratación con sus socios que se relacione con los fines para los cuales se hayan organizado tales sociedades cooperativas. Ley Núm. 114 de 12 de julio de 1960, según enmendada, 30 LPRA sec. 1770d.

12. El Banco Cooperativo de Puerto Rico y sus subsidiarias y afiliadas operacionales y financieras, creados bajo la Ley Núm. 88 de 21 de junio de 1966 (7 LPRA sec. 751 *et seq.*), están exentos del pago de cargos, derechos, sellos y comprobantes de rentas internas relativos al otorgamiento de toda clase de documentos públicos y privados. Las exenciones que se conceden a las subsidiarias y afiliadas operacionales y financieras del banco aplicarán mientras estén sujetas al control del Banco. Artículo 16(a)(3) y (5) de la Ley Núm. 88, *supra*, 7 LPRA sec. 766(a)(3) y (5).

13. Las cooperativas y sus subsidiarias o afiliadas organizadas bajo la Ley de Sociedades Cooperativas de Ahorro y Crédito de 2002, Ley Núm. 255-2002, según emendada, 7 LPRA sec. 1361 *et seq.*, están exentas del pago de cargos, derechos, sellos o comprobantes de rentas internas relativos al otorgamiento de toda clase de documentos públicos y privados. Las exenciones a las subsidiarias o afiliadas de las cooperativas aplicarán mientras estén sujetas al control de una o más cooperativas. Artículo 6.08(a)(3) y (4) de la Ley Núm. 255-2002, *supra*, 7 LPRA sec. 1366g(a)(3) y (4).

14. Las escrituras traslativas del dominio así como la de constitución de hipoteca que se originen de la primera venta de las viviendas construidas al amparo del



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

Programa de Subsidio para Vivienda de Interés Social, Ley Núm. 124-1993 (17 LPRA sec. 1021 *et seq.*), se inscribirán en el Registro de la Propiedad libre del pago de los derechos provistos por la Ley Notarial y por la ley que establece al arancel del Registro de la Propiedad. Artículo 14 de la Ley Núm. 124-1993, 17 LPRA sec. 1032.

15. El Fideicomiso Institucional de la Guardia Nacional de Puerto Rico, creado por la Ley del Fideicomiso Institucional de la Guardia Nacional de Puerto Rico, Ley Núm. 23-1991 (25 LPRA sec. 2911 *et seq.*), está exento del pago de derechos por los sellos de rentas internas en el original y copias certificadas de las escrituras que otorgue. Artículo 12(c) de la Ley Núm. 23-1991, *supra*, 25 LPRA sec. 2920.

16. Los instrumentos públicos que se autoricen para la transmisión de dominio de un bien inmueble bajo el plan de reorganización aprobado al amparo de la Ley Federal de Quiebras están exentos del pago de cualquier impuesto estatal, incluyendo sellos de rentas internas, impuesto notarial y SAL. 11 USC sec. 1146.

17. La Autoridad del Distrito de Convenciones de Puerto Rico, creada por la Ley del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico, Ley Núm. 351-2000, según enmendada (23 LPRA sec. 6401 *et seq.*), está exenta del pago de toda clase de cargos, sellos de rentas internas y comprobantes, costos o impuestos requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos o privados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Artículo 6.01 de la Ley Núm. 351-2000 (23 LPRA sec. 6461).

18. Todos los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o concesionarios de las parcelas privadas, o porciones de las mismas, según definidas por la Ley Núm. 351-2000, *supra*, estarán exentos del pago de toda clase de cargos, sellos de rentas internas, comprobantes o impuestos requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno de Puerto Rico con relación a la venta, compra, arrendamiento, financiamiento, hipoteca u otro traspaso de una parcela privada o un interés en una parcela privada. Artículo 6.02 de la Ley Núm. 351-2000 (23 LPRA sec. 6462).

19. Todo instrumento público o documento privado relativo a la inscripción, anotación, cancelación, liberación, restricción, constitución, modificación, extensión, rectificación, limitación, creación o renovación de cualquier derecho real o contractual que tenga acceso al Registro de la Propiedad y que se relacione a una propiedad inmueble cubierta por la Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010, Ley Núm. 74-2010 (23 LPRA sec. 6341 *et seq.*), estará exento del noventa por ciento (90%) del pago de: (i) sellos de rentas internas, asistencia legal o cualesquiera otros requeridos por ley o reglamento para su otorgamiento, expedición de cualquier copia certificada, parcial o total, del mismo, su presentación, inscripción y cualesquiera otras operaciones en el Registro de la Propiedad; y (ii) aranceles, impuesto, contribución y derechos para su presentación, inscripción y cualesquiera otras operaciones en el



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

Registro de la Propiedad. Esta exención, requiere la aprobación previa, que se evidenciará mediante una certificación del Director o Directora Ejecutiva de la Compañía de Turismo. La copia certificada de esa certificación deberá ser presentada al notario, Registrador, tribunal o cualquier otra entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad. Artículo 1.11(b) de la Ley Núm. 74-2010 (23 LPRA sec. 6350(b)).

20. Algunas de las exenciones en relación con los sellos a favor de la SAL son:

- a. los notarios y las notarias representantes de agencias e instrumentalidades públicas del Estado Libre Asociado y de los Estados Unidos de América;
- b. en aquellos casos que por disposición de ley se excluya el cancelar sellos de Rentas Internas y el arancel notarial;
- c. los notarios y notarias que ejerzan su notariado como funcionarios electos en función de su cargo.
- d. cuando se trate de una declaración jurada o affidavit para propósitos electorarios.

Artículo 3 de la Ley Núm. 47, *supra*, 4 LPRA sec. 898.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #16 – Presentación electrónica de la planilla informativa al Departamento de Hacienda

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

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

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la oficina del notario autorizante la planilla informativa sobre segregación, agrupación o traslado de bienes inmuebles [...]

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

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

Será obligación de los notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas escrituras. Dicha planilla deberá ser radicada en la forma, manera que establezca el Secretario de Hacienda, mediante reglamento,



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

carta circular, boletín informativo o determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la radicación de las mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose, que el notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de propiedad de nueva construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la “Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”, a la “Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda” y a la “Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”. El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas radicadas electrónicamente. [...]

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

El Artículo 2 de la Ley Núm. 140-2011 (4 LPRA sec. 2022 n.) facultó al Secretario del Departamento de Hacienda para aprobar la reglamentación necesaria para implantar el sistema de presentación electrónica de la planilla informativa. El Reglamento Núm. 8167 fue promulgado para establecer y regular el sistema de presentación electrónica de esta planilla.

Mediante los Boletines Informativos 12-03 y 12-08, el Departamento de Hacienda dispuso la obligación de los notarios y notarias de presentar electrónicamente la planilla informativa SC-2821. El proceso de presentación se realiza a través de la sección de Servicios en Línea del portal electrónico del Departamento de Hacienda <https://planillatraslado.hacienda.gobierno.pr>.

La presentación electrónica es el único medio a través del cual los notarios y notarias cumplirán con la obligación de remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas informativas correspondientes a las escrituras de segregación, agrupación o traslado de bienes inmuebles autorizadas por ellos durante el mes anterior. Los notarios y notarias deberán registrarse en el sistema establecido por el Departamento de Hacienda y, una vez se registren, podrán tener acceso a la página de presentación de la planilla informativa.

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

Puesto que el Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que “[l]a información provista por el notario en dicha planilla estará garantizada por la fe notarial de dicho notario”, se sugiere a los notarios y notarias consignar en el instrumento público que la planilla informativa que presentarán al Departamento de Hacienda se prepara a base de la información provista por las partes en la transacción, quienes aseguraron al notario o notaria que tal información es correcta.



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

Al momento de autorizar el instrumento público, el notario o notaria podrá mostrar a las partes otorgantes el borrador de la Planilla Informativa que presentará electrónicamente, con el fin de que estos puedan certificar la corrección de la información allí consignada.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias sobre el cumplimiento de sus deberes ministeriales ante el Registro de la Propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y las consecuencias de su incumplimiento, conforme a lo dispuesto en los anteriores Artículos 63, 65, 70 y 71 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Ley Hipotecaria), Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, 30 LPRA ant. secs. 2266, 2268, 2273 y 2274, en los Artículos 232, 236, 238, 240, 241 y 242 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015 (Ley Núm. 210-2015), así como otros aspectos relevantes esbozados en los Artículos 10, 13, 89, 112, 121 y 125 de la Ley Núm. 210-2015, en la Regla 14 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV, y el Canon 18 del Código de Ética Profesional, 4 LPRA Ap. IX.

A. Mecanización del Registro de la Propiedad de Puerto Rico; Presentación y retiro de documentos en el Registro de la Propiedad

El pasado 7 de marzo de 2016, entró en vigor la nueva Ley Núm. 210-2015, la cual transformó las operaciones del Registro de la Propiedad de Puerto Rico en un sistema computarizado en el cual todas las inscripciones se encuentran disponibles en formato digital para agilizar la búsqueda y estudio de las propiedades inmuebles, entre otros. A partir de esa fecha, todas las presentaciones de las transacciones jurídicas celebradas por los notarios y las notarias, con ciertas excepciones, deberán efectuarse electrónicamente. Para mayor información, se les orienta a los notarios y a las notarias acceder la página web del Registro de la Propiedad: www.ridpr.pr.gov.

Al igual que el anterior Artículo 65 de la Ley Hipotecaria, *supra*, el vigente Artículo 232 de la Ley Núm. 210-2015 concede al Registrador o Registradora de la Propiedad autonomía en el desempeño de su facultad calificadora. Esa función calificadora del Registrador o Registradora es la que instrumenta el principio de legalidad que rige nuestro ordenamiento inmobiliario registral. Este principio exige que los títulos que gocen de la protección que confiere la inscripción en el Registro de la Propiedad sean válidos y perfectos. Por lo tanto, el Registrador o Registradora tiene la obligación legal de verificar que todo documento presentado cumpla con esos requisitos. United Surety v. Registradora, 192 DPR 187 (2015); San Gerónimo Caribe



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

Project v. Registradora, 189 DPR 849 (2013); Acosta v. Registrador, 159 DPR 626 (2003); Gasolinas P.R. v. Registrador, 155 DPR 652 (2001).

A tenor con este principio registral, cuando el Registrador o Registradora determina que existe alguna falta o deficiencia en el título, tendrá la responsabilidad de notificar por escrito la calificación desfavorable al notario o notaria autorizante, así como a la persona presentante, si esta lo solicitó en la minuta, siguiendo el procedimiento y los términos que dispone el Artículo 69 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA ant. sec. 2272. Los Artículos 236 y 238 de la Ley Núm. 210-2015, contienen el procedimiento y los términos efectivos a partir del 7 de marzo de 2016. De ocurrir que el notario o notaria, o la parte interesada no tomara acción para subsanar la falta, según el procedimiento establecido en los Artículos 70 y 71 de la Ley Hipotecaria, *supra*, similares a los Artículos 241 y 242 de la Ley Núm. 210-2015, cualquiera podrá: (a) retirar el documento; (b) solicitar recalificación; (c) consentir las faltas e intentar su corrección, o (d) no actuar y dejar caducar el asiento de presentación. L.R. Rivera Rivera, Derecho registral inmobiliario puertorriqueño, San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 309.

En el deber de orientar, la ODIN recuerda a los notarios y notarias que el anterior Artículo 63 de la Ley Hipotecaria, *supra*, les impone la responsabilidad de atender las omisiones o defectos de los que adolezcan los documentos que no puedan ser inscritos y la obligación de indemnizar por los daños que ocasione. Este artículo dispone:

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

Nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que el notario y notaria no solo están obligados a dar fiel cumplimiento a las disposiciones de la Ley Notarial y su reglamento, sino también, como abogados y abogadas, a los cánones del Código de Ética Profesional, 4 LPRA Ap. IX. Sobre el particular, el Canon 18 (4 LPRA Ap. IX) expresa que todo abogado tiene la obligación de “defender los intereses del cliente diligentemente, desplegando en cada caso su más profundo saber y habilidad y actuando en aquella forma que la profesión jurídica en general estima adecuada y responsable”. In re Fernández de Ruiz, 167 DPR 661, 676, 677 esc. 11 (2006); In re Palmer Ramos, 2016 TSPR 61, 195 DPR ____.

En síntesis, recordamos a los notarios y notarias que no atender de manera diligente las faltas notificadas por el Registrador o Registradora de la Propiedad incide en los derechos de las partes otorgantes y en el negocio jurídico autorizado por el notario o notaria. Por lo tanto, el notario o notaria que incurra en esta práctica puede exponerse a las acciones disciplinarias pertinentes, toda vez que un Registrador o



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

Registradora de la Propiedad puede referir una situación particular a la ODIN para la evaluación y el análisis de esta Oficina, o un ciudadano afectado pudiera presentar una queja en su contra ante el Tribunal Supremo en virtud de lo dispuesto en la Regla 14 del Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXI-B.

De hecho, el Artículo 240 de la Ley Núm. 210-2015 contiene la obligación del notario y de la notaria de subsanar las faltas notificadas y la responsabilidad por estas. Además, estatuye expresamente el referido del asunto a la ODIN de forma simultánea a la tercera notificación de las mismas faltas. En específico dispone que:

Todo notario cuyo documento sea notificado en tres ocasiones por los mismos defectos sin que se corrijan los mismos, podrá ser referido por el Registrador vía correo electrónico a la Oficina de Inspección de Notarías para la acción correspondiente. Dicho referido se efectuará simultáneamente con la tercera notificación.

La responsabilidad del notario y de la notaria se extiende al procedimiento de recalificación. En ese sentido, el párrafo tercero del Artículo 241 de la Ley Núm. 210-2015 expresa:

La inscripción de cualquier documento que haya sido notificado en tres ocasiones por los mismos defectos y que sea presentado una cuarta vez sin haberse corregido los mismos, será denegada de plano por el Registrador, sin ulterior trámite y de manera final y firme. El Registrador notificará dicha denegatoria al notario o funcionario y podrá dar comienzo a la tramitación de una acción ética en su contra.

B. Otros aspectos importantes de la Ley Núm. 210-2015 que debe tomar en consideración el notario y la notaria al momento de autorizar un instrumento público o documento que deba ser presentado ante el Registro de la Propiedad

Expresamos a continuación algunos aspectos que, en el descargo de su ejercicio profesional, el notario y la notaria deberá velar al momento de redactar un instrumento público o documento que deba ser presentado ante la consideración del Registro de la Propiedad.

- i) En los casos donde el acto o contrato que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad requiere la existencia de algún documento o documentos complementarios que acrediten las facultades representativas o autoridad de la parte otorgante, será responsabilidad del notario o de la notaria relacionar y certificar bajo su fe notarial que los tuvo ante sí y que estos cumplen con los requisitos de ley. **Artículo 10.**
- ii) En la escritura de modificación, novación, permuta, y en todos los casos de instrumentos negociables garantizados por hipoteca, el notario o la



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

notaria autorizante deberá hacer constar que tuvo ante sí los instrumentos a los cuales hace referencia y que tomó razón en ellos de los cambios efectuados. **Artículo 89.**

- iii) En las escrituras de venta judicial, el notario o la notaria darán fe de haber inutilizado y cancelado el pagaré garantizado con la hipoteca objeto de la ejecución. **Artículo 112.**
- iv) En las escrituras de cancelación de instrumentos negociables pagaderos a la orden o de títulos transferibles por endoso, será obligación del notario o de la notaria hacer constar que la parte compareciente es una persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento. **Artículo 121.**
- v) En los casos de escrituras de dación en pago de hipoteca, el notario o la notaria deberán certificar haber cancelado e inutilizado el pagaré garantizado por la hipoteca. **Artículo 125.**
- vi) En la presentación telemática de documentos públicos, los notarios y las notarias deberán acompañar una certificación de que el documento presentado es una copia fiel y exacta de la copia certificada de este. Esta certificación incluirá el lugar y la fecha, así como estar firmado, signado, sellado y rubricado por el notario o notaria. **Artículo 260(2).**

La lista anterior no es una exhaustiva de los asuntos que los notarios y las notarias deben conocer de la Ley Núm. 210-2015 para el responsable descargo de su obligación de asesorar de manera adecuada a sus requirentes en Sede Notarial.

C. Sellos en las copias certificadas y los comprobantes presentados ante el Registro de la Propiedad

En materia de sellos y comprobantes que se requieren para la presentación de los documentos ante el Registro de la Propiedad, la ODIN exhorta a los notarios y las notarias a examinar el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Núm. 209-2015, Reglamento Núm. 8714 de 8 de marzo de 2016, que promulgó el Departamento de Hacienda por disposición de la Ley Núm. 209-2015, la cual enmendó la Ley de Aranceles del Registro de la Propiedad (Ley de Aranceles), Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, entre otras disposiciones arancelarias, para reconocer el envío y pago por medios electrónicos de los sellos y comprobantes al presentarse el documento ante el Registro de la Propiedad.

El Artículo 3 de la Ley de Aranceles, 30 LPRA sec. 1767c, según enmendado por la Ley Núm. 209-2015, dispone que se podrá solicitar un crédito de los derechos pagados en aquellos casos en que estos no se utilicen en el Registro, conforme a la



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

ley vigente. Igualmente, expresa que ningún comprobante será rembolsable y que el comprobante de presentación no admite crédito alguno.¹

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

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

¹ Véase, además, el Artículo 7.2 del Reglamento Núm. 8714.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

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

A. Errores materiales y su corrección en documentos notariales ínter vivos

El Artículo 29 de la Ley Notarial, *supra*, establece como norma general que las personas comparecientes en el documento o sus herederos o causahabientes podrán subsanar sin perjuicio de terceros los defectos de los cuales adolezcan los documentos notariales ínter vivos por medio de un instrumento público en el que se haga constar el defecto, su causa y la declaración que lo subsana. El notario o notaria también podrá subsanar el defecto si se trata de errores en el relato de los hechos presenciados por él o ella, o que corresponda a este o esta consignar, por iniciativa propia o a instancia de cualquiera de las partes, por medio de un acta notarial en la que se haga constar el defecto o error, su causa y la declaración que lo subsana. Conforme la Regla 39 del Reglamento Notarial, *supra*, también podrá corregirse mediante diligencia subsanatoria.

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

El Artículo 37 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2055, establece que el papel utilizado para la autorización de los instrumentos públicos deberá ser de catorce pulgadas de largo por ocho y medio pulgadas de ancho. Deberá contener asimismo un margen a la izquierda de veinte milímetros¹ más otro de sesenta milímetros.² A la derecha, el papel deberá tener un margen de tres milímetros.³ Si el notario o la notaria hace uso del reverso de la hoja, deberá observar los márgenes antes indicados.

El margen de veinte milímetros del lado izquierdo facilita la encuadernación requerida de los Protocolos. El margen izquierdo de sesenta

¹ Representativo de 25/32”.

² Representativo de 2’ 23/64”.

³ Representativo de 1/8”.



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

milímetros es para uso del notario y la notaria al obtener las iniciales de las personas comparecientes y estampar su sello y su rúbrica. Lo utilizarán, además, para escribir las notas de saca y de contrarreferencia. En los márgenes superiores e inferiores se proveerá el espacio para los números de folios del Protocolo y para los números de página del instrumento. Excepto las iniciales de las personas comparecientes, la información que el notario o la notaria puede o debe consignar en estos márgenes alrededor del texto del instrumento puede corregirla sin la presencia de las personas comparecientes. Las correcciones a las notas de saca, notas de contrarreferencia o a los números de página del instrumento o folio del Protocolo las realizará el notario o notaria. Este tipo de corrección hecha por el notario o la notaria no invalida el negocio jurídico.

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

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

3. Espacios en blanco

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

4. Errores en la numeración de instrumentos públicos

El Artículo 47 de la Ley Notarial, 4 LPRC sec. 2071, y la Regla 53 del Reglamento Notarial establecen que el Protocolo es la colección ordenada por secuencia numérica (ascendente) y fecha concordante de los instrumentos públicos matrices autorizados por el notario o la notaria durante un año natural. Surge claramente de estas disposiciones que la secuencia numérica y por fechas calendario es un elemento esencial del Protocolo que debe ser celosamente guardado por los notarios y notarias. Sin embargo, frecuentemente se cometen errores que afectan la secuencia numérica ordenada de los instrumentos autorizados en un año calendario. Es importante prestar atención al orden numérico que lleva, ya que un error puede afectar la numeración de múltiples instrumentos.

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



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

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

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

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

De otro modo, el notario o notaria tiene que notificar el error en el Índice de Actividad Notarial Mensual (índice mensual) correspondiente. Si no lo hizo, el notario o notaria deberá notificar a la ODIN un índice mensual enmendado, acompañado de la correspondiente carta explicativa al Director o Directora de la ODIN, en la cual se consigne el error cometido.

Cuando el número del instrumento público está repetido y ya se expidió una copia certificada de este con el número duplicado, posteriormente no se podrá corregir el número en el instrumento público matriz añadiendo una letra o cambiándolo, porque se afectaría el tráfico jurídico que activó con la expedición de la copia certificada y que descansa en las garantías que supone la copia expedida. Con esa actuación, además de vislumbrarse violaciones al Artículo 39 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2061, y a la Regla 39 del Reglamento Notarial, *supra*, entre otros, se pudiera configurar una violación al Canon 35 del Código de Ética Profesional, 4 LPRA Ap. IX.

b. Números de instrumentos omitidos

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



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

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

1. Errores susceptibles de corrección bajo esta regla

La Regla 39 del Reglamento Notarial dispone la forma de corregir los errores en los instrumentos públicos. Provee dos métodos de subsanación: el acta de subsanación y la diligencia subsanatoria. Están expresamente excluidos de la subsanación bajo esta regla los testamentos, salvo las actas de protocolización de testamento ológrafo.

El notario o notaria podrá subsanar por medio de los métodos considerados en esta regla los errores; los defectos de forma y las 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 los datos o hechos que presenció o que de otro modo le constan personalmente y que no afectan el negocio jurídico.

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

La Regla 39 permite la corrección mediante un acta de subsanación o diligencia subsanatoria, entre otros, de los defectos siguientes:

a. El nombre o los nombres y apellido o apellidos por los cuales también se conozca cualquiera de las personas comparecientes o sus cónyuges, así como sus circunstancias personales.

b. La omisión o incorrección en la descripción de una propiedad cuando la corrección sea para conformar lo informado en el instrumento a cualquier información que surja del Registro de la Propiedad o en un documento fehaciente, y que sea compatible 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 puedan determinarse del propio instrumento o del Registro de la Propiedad, y permanezcan inalterados a pesar de la corrección.

d. Hechos tales como la existencia o inexistencia de una edificación; el cotejo de documentos; la existencia y detalles de planos, fotografías y otros documentos, y las fechas y entrega de documentos o valores.

e. La falta de expresión notarial sobre la identidad o la capacidad de las personas otorgantes o testigos de conocimiento.

f. La falta de iniciales de las partes otorgantes o testigos de conocimiento en uno o más de los folios de un instrumento público otorgado previamente. Sin embargo, la falta de iniciales de testigos instrumentales no es susceptible de subsanación, ya que su intervención en la autorización de un instrumento requiere la unidad de acto. Ello aplica aunque el testigo instrumental también comparezca como testigo de conocimiento. En este caso, la corrección del error requiere la autorización de un nuevo instrumento público.

g. La falta de expresión en los casos de cancelación o de liberación de que tuvo a su vista el original del pagaré o que se puso la nota de cancelación correspondiente.

h. La falta de expresión de que se hicieron las advertencias y reservas legales relacionadas con el negocio jurídico autorizado.

i. La falta de expresión en cuanto a la forma como se realizó la lectura del instrumento público.

j. En los casos atendidos bajo la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, Ley Núm. 282-1999 (4 LPRA sec. 2155 *et seq.*), son susceptibles de subsanación los errores, omisiones o defectos de forma en las actas de notoriedad y en el acta notarial de cese del trámite, a instancia de parte, de otra persona con interés legítimo o del propio notario o notaria.

2. El acta de subsanación

El acta de subsanación es el instrumento público que redacta el notario o la notaria, sin la intervención de las partes otorgantes y sin perjuicio de terceras personas, para corregir los defectos u omisiones de que adolezca un instrumento previo. El notario o notaria consignará 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.

La Regla 39 del Reglamento Notarial impone al notario o notaria la obligación de notificar toda acta de subsanación o diligencia subsanatoria que autorice en relación con las escrituras de poder, actas de protocolización de poder, actas de protocolización de testamento ológrafo y actas sobre asuntos no contenciosos ante un notario o notaria.

La autorización de un acta de subsanación cancela los aranceles en conformidad con el Artículo 10 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2021, y la Ley Núm. 101



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

de 12 de mayo de 1943 (Ley Núm. 101), según enmendada, 4 LPRA sec. 851 *et seq.*, por tratarse de un instrumento público. En el caso de la diligencia subsanatoria, su autorización no cancela aranceles por tratarse de un método de subsanación efectuado en el mismo documento matriz, salvo que deba presentarse la copia certificada de esta ante el Registro de la Propiedad o deba expedirse una copia certificada para cualquier otro fin legal pertinente.

3. La diligencia subsanatoria

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

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

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

C. Errores en los testamentos; documentos notariales *mortis causa*

En la autorización de testamentos, los notarios y notarias tienen que cumplir con los requisitos formales de fondo y de forma para que el testamento sea válido. Moreno Martínez v. Martínez Ventura, 168 DPR 283 (2006). El cumplimiento con los requisitos de fondo tiene que surgir expresamente de la faz de la escritura del testamento o, de lo contrario, este será nulo ab initio. *Íd.*, pág. 292. Véase, además, Artículo 636 del Código Civil de Puerto Rico (Código Civil), 31 LPRA sec. 2152. **Esto último requeriría el otorgamiento de un nuevo testamento en el cual se revoque el anterior.** En cuanto a la omisión de hacer constar específicamente el



cumplimiento de las formalidades de forma, esta puede subsanarse mediante la dación de fe general respecto a que se han cumplido todas las formalidades requeridas por ley. Íd.

Conforme a los Artículos 611 a 674 del Código Civil, 31 LPRA secs. 2111 a 2237, y a la ley y el reglamento notariales, se incluye a continuación una lista de algunos de los requisitos con los cuales los notarios y notarias deben cumplir al momento redactar y autorizar los testamentos, en general:

1. La redacción del testamento en inglés o en español. Si es en un idioma distinto, se requiere la presencia de dos intérpretes elegidos por la persona testadora que traduzcan al español o al inglés. El testamento se redactará en los dos idiomas: el del testador y en inglés o en español. Artículo 633 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2149.

2. El testador no es pariente del notario o notaria en el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Artículo 5 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2005.

3. El testamento no tiene disposiciones a favor del notario o notaria o de sus parientes en los grados que indica el Artículo 5 de la Ley Notarial, *supra*. En lo que aplique, atenerse a lo dispuesto en el Artículo 631 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2147, sobre legados de poco valor económico en relación con el caudal hereditario (testamento abierto).

4. Comparecencia de un testador o una testadora en una misma fecha, hora e instrumento. No pueden testar dos o más personas mancomunadamente ni en un mismo instrumento. Artículos 616 y 618 del Código Civil, 31 LPRA secs. 2121 y 2123.

5. La dación de fe del conocimiento del testador o la testadora; expresar que el notario o notaria conoce personalmente al testador o la testadora o lo identifica por los medios y en el orden de prelación que dispone el Código Civil, suplementado por la Ley Notarial en cuanto al documento de identidad. Artículos 634, 635 y 649 del Código Civil, 31 LPRA secs. 2150, 2151 y 2186; Artículo 15(e) de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2033(e); Deliz et als. v. Igartúa et als., 158 DPR 403 (2003).

a. Si no conoce personalmente al testador o la testadora, utilizará el medio alternativo de identificación provisto por el Código Civil, esto es, mediante dos testigos de conocimiento quienes, a su vez, deben conocer al testador o testadora y ser personas conocidas del notario o notaria y de los testigos instrumentales. Artículo 634 del Código Civil, *supra*; Deliz et als. v. Igartúa et als., *supra*.

b. Si no conoce personalmente al testador o a la testadora y no tiene disponible los testigos de conocimiento que señala el Código Civil, es entonces que el



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

notario o notaria declarará esta circunstancia y reseñará el documento de identidad y las señas personales del testador o la testadora, guiándose por lo dispuesto en la Ley Notarial. Deliz et als. v. Igartúa et als., supra; Artículo 17(c) de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2035(c); Reglas 29 y 30 del Reglamento Notarial.

6. el testador o la testadora tiene la capacidad legal necesaria para testar y el notario o notaria siempre así lo hará constar. Artículos 634 y 645 del Código Civil (testamento abierto), 31 LPRA secs. 2150 y 2182; Artículo 15(e) de la Ley Notarial, supra; Paz v. Fernández, 76 DPR 742 (1954); In re Flores Castro, 170 DPR 802 (2007).

7. Al menos dos de los tres testigos conocen al testador o testadora y lo ven y entienden. Artículo 634 del Código Civil, supra.

8. Los testigos son mayores de edad; domiciliados de Puerto Rico; no son ciegos, totalmente sordos o mudos; entienden el idioma del testador o testadora; están en su sano juicio; no son personas herederas o legatarias ni parientes del testador o la testadora o de los testigos en los grados que dispone la ley; no son empleados, socios o parientes del notario o notaria en los grados que dispone la ley; conocen al testador o testadora (excepto que uno podrá no conocerlo o conocerla si los otros dos testigos lo conocen). Artículos 630, 631 y 634 del Código Civil, 31 LPRA secs. 2146, 2147 y 2150.

9. La expresión del lugar, el año, el mes, el día y la hora del otorgamiento. Artículo 645 del Código Civil, supra.

10. La fecha, la hora y las cantidades se expresan en letras. Si hay guarismos, deben acompañarse del texto en letras. Artículo 27 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2045; Regla 20 del Reglamento Notarial.

11. En el documento, la expresión de:

a. al comienzo y en letras, el número de orden del instrumento que le corresponda en el protocolo;

b. la calificación del acto o contrato con el nombre conocido que tenga en derecho;

c. el nombre del notario o notaria, su vecindad, el sitio donde radica su sede notarial;

d. el nombre y apellido o apellidos, según sea el caso, la edad o mayoría, estado civil, profesión y vecindad del testador o de la testadora, y el nombre y las circunstancias de los testigos según sus dichos;



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

e. el nombre y apellido del cónyuge del testador o testadora si es casado o casada.

Artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*.

12. El conocimiento personal de las personas comparecientes y la fe expresa del notario de tal conocimiento. Regla 29 del Reglamento Notarial.

13. La inexistencia de abreviaturas y espacios en blanco. Artículo 27 de la Ley Notarial, *supra*; Regla 22 del Reglamento Notarial.

14. La lectura del testamento en voz alta y la manifestación de la persona testadora de que está de acuerdo con su voluntad. Además, la advertencia al testador o a la testadora y a los testigos del derecho de leerlo por sí mismos y la dación de fe de ello. Artículo 645 del Código Civil, *supra*; Artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*; In re Berríos Pérez, 172 DPR 334 (2007); Paz v. Fernández, *supra*; Cintrón v. Cintrón, 70 DPR 770 (1950).

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #19 – Archivos Notariales de Distrito; solicitud de documentos bajo la custodia de los Archiveros y Archiveras Notariales; deber de notificar la autorización de instrumentos públicos que enmiendan otros bajo la custodia de los Archivos Notariales de Distrito

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias sobre el deber de notificar la autorización de ciertos instrumentos públicos a los Archivos Notariales de Distrito, conforme el Artículo 67 de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2107.

A. Archivos Notariales de Distrito

El Artículo 67 de la Ley Notarial, *supra*, establece que el territorio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico se dividirá en trece distritos notariales, los cuales reflejarán la misma distribución territorial que las regiones judiciales del Tribunal de Primera Instancia. En cada distrito notarial habrá un archivo y el Juez Presidente o Jueza Presidenta nombrará un archivero o archivera de protocolos, quien resolverá todo lo concerniente a dichos archivos. El(la) Juez(a) Presidente(a) puede delegar en el Director o Directora de la ODIN la designación del archivero o archivera y la supervisión de todo lo relacionado con los archivos notariales. El funcionamiento del Archivo Notarial de San Juan y de Ponce estará a cargo de la ODIN, y el Director o Directora de la ODIN fungirá como Archivero(a) Notarial del Distrito Notarial de San Juan. Se designará un Inspector o una Inspectora de Protocolos a esos fines como Archivero(a) Notarial del Distrito Notarial de Ponce. Notarios y notarias en el práctica privada de la abogacía y la notaría operarán los restantes once Archivos Notariales de Distrito, salvo determinación diferente por parte del Juez Presidente o la Jueza Presidenta.

Los Archivos Notariales de Distrito reciben y custodian la obra notarial de los notarios y notarias que hayan fallecido, que se encuentren suspendidos o suspendidas o que hayan cesado voluntaria o involuntariamente del ejercicio notarial. La obra se depositará en el archivo correspondiente a la última ubicación de la sede notarial de quien cesa. Los Archiveros y Archiveras Notariales de Distrito tienen el deber de expedir copias de los documentos que obran en los Protocolos y los Libros de Testimonios bajo su custodia, las cuales se admitirán en evidencia y tendrán toda la validez y fuerza de ley que una copia certificada expedida por el notario o notaria autorizante.



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

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

B. Solicitud de documentos bajo la custodia de los Archiveros o Archiveras Notariales y quién es parte con legítimo interés

Una vez se recibe una solicitud de un documento bajo la custodia de los Archiveros o Archiveras Notariales de Distrito, tal como ocurre en el ejercicio privado de los notarios y notarias, dichos funcionarios y funcionarias tienen la responsabilidad de evaluar, a la luz de la Regla 47 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV, si la persona peticionaria es o no parte con legítimo interés para ello. Específicamente, la antes mencionada Regla 47 dispone, en lo pertinente:

Además de 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 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 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 con la materia del contrato:

- (1) El comunero,
- (2) el acreedor hipotecario,
- (3) el arrendatario,
- (4) el usufructuario,
- (5) la persona que disfrute del derecho de uso y habitación,



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

- (6) el censalista,
- (7) el titular del derecho de servidumbre,
- (8) el fiduciario y el fideicomisario,
- (9) 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.

Al momento de procesar una solicitud de un instrumento público o testimonio bajo su custodia, el Archivero o Archivera Notarial de Distrito, además de explicar los costos y honorarios que conllevan la expedición del referido documento, requerirá los siguientes documentos complementarios para procesar la solicitud presentada:

1. Testamentos:

Persona individual:

- a. Certificado de Defunción del Causante
- b. Copia del Certificado Nacimiento del (de los) Heredero(s)
- c. Copia del Certificado de Matrimonio (en el caso de que lo solicite el cónyuge supérstite)
- d. Carta explicativa que exponga el propósito de la solicitud (puede utilizar el formulario que a esos fines facilite el Archivero o Archivera Notarial de Distrito)
- e. Copia de una identificación con firma y foto vigente y que cumpla con las disposiciones del Artículo 17(c) de la Ley Notarial, 4 LPRC sec. 2035.

Abogado o abogada:

Cumplirá con lo establecido en el inciso anterior, excepto el subinciso (e). Se permitirá que presente como identificación su Tarjeta del RUA expedida por el Tribunal Supremo o su Tarjeta del Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico. De igual manera, de autorizar a un mensajero, mensajera u oficial autorizado de su oficina a recoger el documento, deberá disponerlo así en su Carta Explicativa, anejando, además, una copia simple de la identificación con la firma y foto de la persona.

2. Otros documentos (compraventas, poderes, donaciones, etc.):

El Archivero o Archivera Notarial de Distrito deberá cumplir con los requisitos establecidos en los subincisos (d) y (e), y, de ser abogado o abogada, lo propio. El Archivero o Archivera Notarial de Distrito podrá, además, requerir cualquier



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

otro documento pertinente para confirmar si, efectivamente, quien solicita el instrumento público o el Asiento de Testimonio es parte o no con legítimo interés.

Se advierte que en ninguna de las instancias previas los Archiveros o Archiveras Notariales de Distrito permitirán que personas gestoras presenten solicitudes de esta naturaleza en representación de los ciudadanos y ciudadanas particulares, salvo que cumpla con la totalidad de la documentación requerida en este acápite y la correspondiente carta de autorización firmada con copia de la identificación de la parte con legítimo interés. Esas solicitudes serán evaluadas caso a caso por el Archivero o la Archivera Notarial de Distrito.

C. Deber de notificar la autorización de instrumentos públicos que enmiendan otros bajo la custodia de los Archivos Notariales de Distrito.

En cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 29 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2047, y en la Regla 39 del Reglamento Notarial, el notario o notaria que subsana una escritura indicará al margen del instrumento matriz subsanado, bajo su firma y sello, el hecho de la corrección e indicará la escritura o el acta en la que se haya efectuado. Si otro notario o notaria autorizó el instrumento objeto de la subsanación, se le deberá notificar con copia del acta o escritura de subsanación para que haga la nota de contrarreferencia al margen del instrumento matriz. Cuando un notario o notaria subsana una escritura matriz que está bajo la custodia de un Archivo Notarial de Distrito, notificará copia del documento de subsanación con una carta explicativa al archivero o archivera para que haga la nota de contrarreferencia en el documento subsanado. Los archiveros y archiveras harán la correspondiente nota de contrarreferencia indicando el hecho de la corrección, el notario o notaria autorizante, la fecha y el número de la escritura o acta notarial en la que se haya efectuado.

En casos como la aceptación de la donación hecha en una escritura distinta; una escritura de adhesión autorizada por un notario o notaria diferente de quien autorizó la escritura principal; o los documentos de la aceptación del cargo de Albacea, cuando la escritura matriz se encuentre en un Archivo Notarial de Distrito, el notario o notaria enviará copia con una carta explicativa al Archivero o Archivera Notarial de Distrito que tenga bajo su custodia el Protocolo en el que obre tal instrumento. En estos casos, el Archivero o Archivera Notarial de Distrito hará constar mediante una nota marginal o al final de la escritura principal el hecho del otorgamiento de la escritura de aceptación de donación o de adhesión y la identificará con el número, la fecha de otorgamiento y el notario o notaria autorizante, o archivará los documentos de aceptación del cargo de albacea en el tomo donde obre el testamento custodiado por el Archivero o Archivera Notarial de Distrito. En los casos de la escritura de adhesión, el notario o notaria que la autorice cumplirá con las disposiciones de notificación del Artículo 33 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2051.



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

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

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

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

A. Características del Registro de Testimonios y modo de llevarlo

El Artículo 59 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2094, dispone lo siguiente:

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

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

El Artículo 59 fue enmendado por la Ley Núm. 196-2007. No obstante, todo trámite cubierto por la Ley Notarial y su reglamento se llevará a cabo bajo los requisitos reglamentarios y legales vigentes antes de la aprobación de la Ley Núm. 196-2007 hasta que el Tribunal Supremo adopte la reglamentación correspondiente para su implantación.

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

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



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

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

La numeración de los asientos en el Registro de Testimonios será continua, desde que el notario o notaria comienza a ejercer la notaría hasta que cesa. Nunca deberá recomenzar la numeración de cada año natural con un asiento número uno (1). El notario o notaria hará constar el nombre de cada firmante y una relación sucinta del acto autenticado. Además, hará constar, tanto en el Registro de Testimonios como en el propio testimonio, su conocimiento personal de cada firmante o, en su defecto, la utilización de los medios supletorios de identificación que provee el Artículo 17 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2035. In re Odell Peck, 176 DPR 237, 240 (2009). En caso de que sea necesario utilizar un testigo de conocimiento para identificar a la persona compareciente, el notario o notaria hará constar en el asiento que conoce personalmente al testigo de conocimiento. Artículo 57 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2092.

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

En la autorización de los testimonios aplican las mismas prohibiciones por razón de parentesco que se aplican a las personas otorgantes de las escrituras con relación al notario o notaria autorizante. Artículos 5 y 56 de la Ley Notarial, 4 LPRA secs. 2005 y 2091. Tampoco se podrán autorizar testimonios en los casos comprendidos en los incisos (1) al (6) del Artículo 1232 del Código Civil de Puerto Rico (Código Civil), 31 LPRA sec. 3453. In re Portela Martínez, 191 DPR 84 (2014); In re Vargas Velázquez, 190 DPR 730 (2014).

A esos efectos, se les recuerda a los notarios y notarias que deberán hacer constar en un instrumento público lo siguiente:

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



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

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

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

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

B. Cancelación del sello de la Sociedad para Asistencia Legal

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

Respecto al deber de cancelar el sello de la Sociedad para Asistencia Legal en el Registro de Testimonios, el Tribunal Supremo ha resuelto que la Ley Núm. 47 “que impone la obligación al notario de cancelar el sello a favor de la Sociedad para Asistencia Legal, forma parte esencial e integral de la actividad notarial al certificar un affidavit”. Mojica Sandoz v. Bayamón Federal Savs., 117 DPR 110, 130 (1986). Véase In re Madera Acosta, 144 DPR 743 (1998).

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

En In re Román Jiménez, 161 DPR 727 (2004), el Tribunal Supremo reiteró que adherir y cancelar los aranceles notariales al momento de autorizar cualquier documento o instrumento público es un deber ministerial. Expresó que la práctica de no cancelar dichos aranceles es un acto que constituye fraude al erario, lo que puede resultar en la configuración de un delito de apropiación ilegal. In re Cubero Feliciano, 178 DPR 630 (2010); In re Caballero Bastard, 173 DPR 673 (2008); In re Casiano Silva, 145 DPR 343 (1998); In re Merino Quiñones, 115 DPR 812 (1984).

Por otra parte, la Ley Núm. 8-2012 enmendó el Artículo 2 de la Ley Núm. 47, *supra*, para disponer que **el sello de la Sociedad para Asistencia Legal constará de dos estampillas con numeración idéntica y que todo notario y toda notaria tendrá el deber de adherir una de las estampillas (original) al margen del asiento**

correspondiente en su Registro de Testimonios y la otra estampilla (“Recibo”) en el documento legitimado o autenticado.

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

El sistema provee un sello digital y un recibo, los cuales contienen una numeración idéntica que los identifica conforme lo requiere el Artículo 2 de la Ley Núm. 47, *supra*. Los notarios y notarias tienen que cancelar un sello de \$5.00 a favor de la Sociedad para Asistencia Legal por cada testimonio autorizado.¹ Nada impide que se utilice más de un sello digital para cumplir con este requisito. Lo importante es que el notario o notaria se asegure de cancelar la totalidad de la cuantía y que la numeración de los sellos adheridos y cancelados en el documento corresponda a la numeración de los cancelados en el Registro de Testimonios. Al comprar el sello, los notarios y notarias deberán referirse al código “sello 9397 de cuantía fija”, para adquirirlo por el importe total que la ley requiere cancelar. Si el notario o notaria desea adquirir el sello por una cuantía diferente, deberá referirse al código “sello 9397 de cuantía variable”.

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

¹ Originalmente, la Ley Núm. 47-1982 (efectiva el 12 de agosto de 1982) dispuso que el Sello de Asistencia Legal que debía cancelarse ascendía a \$1. Mediante una enmienda introducida por la Ley Núm. 94-1991 (efectiva el 13 de marzo de 1992), se aumentó el costo de dicho arancel a \$2. Posteriormente, en virtud de la Ley Núm. 35-1998 (efectiva el 19 de abril de 1998), el costo del arancel ascendió a \$3, cuantía que estuvo vigente hasta la aprobación de la Ley Núm. 83-2012.

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

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

1. Identificación de la doble estampilla

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

En caso de ser necesaria la reconstrucción de un Libro de Registro de Testimonios, ya sea por la destrucción, el deterioro o la pérdida total o parcial de un tomo o por este encontrarse en condiciones no aptas para su conservación, el notario o notaria podrá solicitar al Tribunal Supremo que considere relevarle de la obligación de cancelar nuevamente los aranceles, decisión que estará sujeta a la discreción del Tribunal. Sobre el proceso de reconstrucción, refiérase a la Instrucción General #5.

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

En el caso de los notarios y notarias que autoricen testimonios o afidávits para entidades, agencias o instrumentalidades que por disposición de ley están exentas de cancelar el sello de la Sociedad para Asistencia Legal, deberán especificar, tanto en el Asiento de cada testimonio o afidávit incluido en su Registro de Testimonios



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

como en el documento autenticado, la disposición legal que confiere la exención aplicable. Refiérase a la Instrucción General #15 a esos fines.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias respecto al contenido de los asientos y la forma de atender los errores más comunes que se cometen en el Registro de Testimonios, conforme a lo dispuesto en el Título VII de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2091 *et seq.*, y en las Partes VII y VIII del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

A. Contenido de los asientos

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

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

1. Los nombres de las personas comparecientes, incluso aquellos nombres por los que son conocidos, así como la capacidad en la que comparecen. En caso de que la persona compareciente represente a una persona jurídica, deberá incluir el nombre de la entidad corporativa representada y el puesto o capacidad en que comparece.

2. Una expresión a los efectos de que el notario o notaria conoce personalmente a quienes firman o al testigo de conocimiento, o en la que conste que ha suplido su conocimiento personal en la forma señalada en el Artículo 17 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2035.

3. Una relación sucinta (breve descripción) del acto o documento autenticado (autenticidad del acto). Cuando se trate de un documento titulado “Declaración Jurada”, la ODIN exhorta al notario o notaria a no limitar la descripción del acto al nombre que le confiera, sino expresar sucintamente en qué consiste dicha declaración jurada. En el caso de los pagarés, la mejor práctica al hacer la entrada en



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

el Registro de Testimonios es que el notario o notaria consigne que el o ella o los(las) comparecientes reconocieron y suscribieron ante él o ella el documento de pagaré por la suma “tal” a la orden de “fulano de tal, acreedor o portador”.

4. El lugar y la fecha de otorgamiento.

5. Cuando quien declara no sepa o no pueda leer o firmar, el notario o notaria será responsable de hacer constar este hecho en el Registro de Testimonios. También hará constar lo siguiente: la lectura en voz alta hecha por el notario o notaria y por el testigo; que se fijaron las huellas dactilares de los dos pulgares o, si no los tuviese, de cualesquiera otros dedos junto a la firma del testigo, y en caso de que el firmante carezca de dedos en las manos, se expresará tal circunstancia y dos personas testigos instrumentales firmarán a su ruego. Artículos 21 y 25 de la Ley Notarial, 4 LPRA secs. 2039 y 2043; Regla 32 del Reglamento Notarial.

B. Subsanación de los errores más comunes

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

1. Error en la numeración: números repetidos

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

Subsanación: Tan pronto se advierte el error, el notario o notaria anotará en el margen del Registro, en el lugar más cercano a los números repetidos –de haber espacio–, con su firma y sello notarial, la advertencia de que existen dos series de testimonios con la misma numeración y especificará el número inicial y final de estos. Si no hay espacio para ello, el notario o notaria hará la nota en el próximo espacio disponible bajo los mismos términos, y al margen del asiento que refleja la omisión hará una llamada a la nota en la que indique el número de folio en que esta consta.

El notario o notaria continuará consignando la numeración correcta. **No debe corregirse la numeración del asiento añadiendo una letra para distinguirlo de los demás, pues se perdería la correlación entre el documento autorizado entregado al (a la) requirente y el asiento en el Registro de Testimonios, con la única excepción de que se percate en el momento mismo de**



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

la autorización. Aludiendo al ejemplo anterior: si al llegar al número 4322 el notario o notaria se percató de la situación, deberá hacer una anotación fechada bajo su firma y sello indicando que se repitió la numeración desde el asiento 4318 al 4322. El próximo asiento llevará el número 4331, número que corresponde a la secuencia numérica original y continuará con la numeración sucesiva correspondiente.

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

2. Error en la numeración: números omitidos

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

Subsanación: El notario o notaria anotará en el margen del Registro de Testimonios, en el lugar más cercano a los números omitidos –de haber espacio–, con su firma y sello notarial, la advertencia de que se omitió una serie de números y especificará el número inicial y final de estos. Indicará, además, que estos números no se utilizaron ni se utilizarán, y que su omisión fue notificada en el índice mensual. De no haber espacio para ello, el notario o notaria hará la nota en el próximo espacio disponible bajo los mismos términos. Al margen del asiento que refleja la omisión hará referencia a la nota en la que indique el número de folio en que consta. El notario o notaria deberá continuar la secuencia a partir del último número que registró.

En el próximo índice mensual que presente a la ODIN, junto con una carta a su Director o Directora, el notario o notaria deberá hacer constar los números que se omitieron y que no autorizó ni autorizará testimonios con dichos números. De presentar el índice mensual por la vía electrónica, hará lo propio en el espacio provisto para ello.

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

Cuando por error o inadvertencia, el notario o notaria anota total o parcialmente un testimonio y le asigna el número correspondiente, pero nunca legitima el testimonio.



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

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

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

4. Error en el contenido del asiento

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

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

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

Si la omisión en el asiento trata de la falta de firma o sello, el notario o notaria deberá firmar el asiento o estampar su sello notarial tan pronto advierta la omisión. **Se exhorta y recomienda a los notarios y las notarias que revisen periódicamente el Registro de Testimonios para detectar posibles omisiones.**

5. Dejar páginas en blanco en el Registro de Testimonios

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

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

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

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

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

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

7. Error al omitir asientos de testimonios

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

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

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

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

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

b. el notario o notaria, por error o inadvertencia, adhiere en el Registro de Testimonios el sello de “Recibo” y en el documento adhiere el sello original.

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

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

En cada caso de subsanación de asientos, es importante que conste en el Registro de Testimonios la fecha de la subsanación y la firma y sello del notario o notaria. Cuando la subsanación exija informar al Registro de Informes Notariales (unidad de índices) por tratarse de una corrección que afecta la información del índice mensual o del informe estadístico anual, como ocurre en el caso de los errores en la numeración, cancelación u omisiones de asientos, el notario o notaria deberá corregir los defectos en el próximo índice o informe, a no ser que implique una enmienda a un índice anterior. En tal caso, el notario o notaria deberá notificar un índice enmendado junto con la correspondiente carta dirigida al Director o Directora de la ODIN explicando el error y el modo como fue subsanado. Regla 12 del Reglamento Notarial.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y las notarias sobre los procedimientos de inspección y certificación del estado de la obra notarial conforme lo dispuesto en el Subcapítulo VIII de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA secs. 2101-2108, y en las Reglas 77 y 78 del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

A. Inspecciones ordinarias

La ODIN notificará al notario o notaria, con un mínimo de quince días calendario, la fecha cuando el Inspector o Inspectora de Protocolos comenzará el proceso de inspección. La notificación podrá realizarse mediante cualquiera de los medios de comunicación tradicionales: teléfono, fax, correo (regular o certificado con acuse) y correo electrónico. Usualmente, previo al envío de la notificación, el Inspector o Inspectora de Protocolos y Notarías coordinará una fecha hábil con el notario o notaria.

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

B. Inspecciones extraordinarias

El Artículo 64 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2104, dispone que la ODIN tiene la obligación de realizar inspecciones de los Protocolos y Libros de Registro de Testimonios en los casos siguientes: fallecimiento; incapacidad mental o física de carácter permanente; cesación voluntaria; aceptación de un cargo judicial o ejecutivo que sea incompatible con el ejercicio de la notaría; suspensión disciplinaria mediante una Resolución del Tribunal Supremo; o cuando la entidad aseguradora solicite la terminación de la fianza notarial. De igual modo, la Regla 78 del Reglamento Notarial faculta al Director o Directora de la ODIN a realizar inspecciones cuando se presenten circunstancias extraordinarias, particularmente aquellas en las que esté en riesgo la integridad de un Protocolo. In re Sáez Burgos, 164 DPR 704 (2005).



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

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

C. Normas aplicables a todas las inspecciones

El proceso comenzará con la notificación de la inspección. En el caso de las inspecciones ordinarias, si la comunicación inicial se realizó por teléfono, la ODIN confirmará su programación por escrito, bien sea mediante correo regular o mediante un documento digitalizado enviado por correo electrónico.

Para la conveniencia de los notarios y las notarias, y con la intención de que la inspección se lleve a cabo de forma rápida y eficiente, la ODIN preparó una hoja de cotejo que se les remitirá junto con la notificación de inspección para que tengan la oportunidad de verificar sus tomos de Protocolos y Registro de Testimonios antes de la inspección. Además, se acompañará una hoja informativa que los notarios y las notarias completarán y enviarán a la ODIN por fax o mediante correo electrónico a OficinaDirectorODIN@ramajudicial.pr dentro de los cinco días siguientes a su recibo. En la hoja informativa los notarios y notarias deben indicar los números de teléfono, la dirección física de la oficina notarial, cuántos sellos notariales tienen, la fecha de vencimiento de la fianza notarial, el nombre de la compañía afianzadora y un inventario de la obra notarial bajo su custodia en el que detallará aquella que está pendiente de inspección.

Cualquier solicitud para cambiar la fecha de inspección notificada deberá presentarse por escrito al Director o Directora de la ODIN con un mínimo de cinco días laborables antes de la fecha de la inspección, salvo justa causa. El notario o notaria expresará las razones que justifiquen la solicitud de cambio de la fecha originalmente pautada. Si el Director o Directora de la ODIN determina que procede conceder el cambio, lo notificará por escrito utilizando los medios aceptados. La inspección estará vigente hasta que el Director o Directora de la ODIN determine lo contrario.

El notario o notaria proveerá las facilidades necesarias y adecuadas para llevar a cabo la inspección. No es necesario que el notario o notaria esté presente durante la inspección. Además, pondrá a la disposición del Inspector o Inspectora de Protocolos (Inspector o Inspectora) los Informes Estadísticos Anuales de Actividad Notarial y los Índices Mensuales de Actividad Notarial (índices mensuales) correspondientes a la obra notarial objeto de inspección, si se le requiere.



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

La inspección se realizará durante horas laborables en la sede notarial, según aparece registrada en el RUA, salvo que otra cosa autorice el Director o Directora de la ODIN. Cuando las circunstancias así lo ameriten, se podrá autorizar al notario o notaria que traslade la obra notarial a las Oficinas Administrativas de la ODIN o a un lugar que fungirá como sede notarial temporal mientras se realiza la inspección. Una vez comenzada la inspección, continuará, según acordado y notificado por el Inspector o Inspectora, hasta que finalice.

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

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

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

En los casos de faltas repetidas, el Inspector o Inspectora podrá hacer un señalamiento de carácter general en lugar de repetir el mismo señalamiento en múltiples ocasiones. En su informe, el Inspector o Inspectora incluirá con los señalamientos la referencia a la norma legal aplicable y, de ser necesario, indicará la forma de subsanar la deficiencia señalada.

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

Concluida la inspección, si la obra notarial inspeccionada se aprueba por no haber deficiencias pendientes de corrección, el Inspector o Inspectora extenderá bajo su firma la nota de aprobación al reverso del último folio del último instrumento público de cada tomo del Protocolo objeto de la inspección, remitirá subsiguientemente su informe final e indicará tal aprobación al Director o Directora de la ODIN. De lo contrario, pautará una reunión de reinspección para una fecha posterior al decimoquinto día laborable de la última visita, salvo acuerdo entre el Inspector o Inspectora y el notario o notaria para disminuir dicho término. En la reunión de reinspección, corroborará la subsanación de las faltas y discutirá con el notario o notaria cualquier posible divergencia de criterio.

El Tribunal Supremo ha sido enfático al expresar que los notarios y las notarias no pueden esperar a que se inspeccione su obra notarial para cumplir con la ley. In re Román Jiménez, 161 DPR 727 (2004); In re González Maldonado, 152



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

DPR 871 (2000). En In re Arroyo Rivera, 182 DPR 732 (2011), el Tribunal Supremo destacó la importancia de cumplir con los requerimientos de la ODIN, los cuales tienen igual peso que los requerimientos de este Alto Foro. In re Maldonado Giuliani, 2016 TSPR 116, 195 DPR ____; In re Vázquez González, 2016 TSPR 27, 194 DPR ____ (2016); In re Salas González, 193 DPR 387 (2015); In re Pacheco Pacheco, 192 DPR 553 (2015); In re Ponce Ponce, 190 DPR 504 (2014). De igual forma, en In re Jusino López, 145 DPR 52, 56 (1998), enfatizó que el deber de los notarios y notarias de cumplir con los requerimientos de la ODIN aplica a los requerimientos “verbales o escritos y estén o no firmados por la Directora o por los funcionarios autorizados por ésta”.

El Tribunal Supremo determinó que “ningún notario puede asumir una actitud pasiva y descansar en que O.D.I.N. lo contactará para verificar si se corrigieron adecuadamente los señalamientos que ésta efectuó, máxime cuando la imagen de la profesión y la suya está en tela de juicio. Los abogados tienen la obligación ineludible de responder diligentemente a los requerimientos de este Tribunal, así como a los de O.D.I.N. Una vez el abogado se aparta de cumplir con los deberes que le impone la ley y el ordenamiento ético, incurre en conducta que acarrea una sanción disciplinaria”. (Citas omitidas). In re Arroyo Rivera, supra, pág. 736. Véanse, además: In re Salas González, supra; In re Ponce Ponce, supra; In re Montalvo Guzmán, 169 DPR 847 (2007); In re Rivera Irizarry, 155 DPR 687 (2001).

D. Presencia del notario durante la reunión final de reinspección

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

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

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



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

y correo electrónico. El Director o Directora de la ODIN determinará el curso de acción correspondiente conforme lo establece la Regla 79 del Reglamento Notarial.

E. Inspección para certificar el estado de la obra notarial

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

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

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

En los casos en que el Inspector o Inspectora de Protocolos (Inspector o Inspectora) no pueda completar la inspección por razones atribuibles al notario o notaria, remitirá un informe al Director o Directora de la ODIN. Este informe incluirá una relación breve de los hechos que impidieron concluir la inspección. También unirá copia de los señalamientos hechos hasta ese momento. El Director o Directora procederá en conformidad con lo dispuesto en la Regla 79 del Reglamento Notarial para notificar al notario del informe rendido por el Inspector o Inspectora.

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

En virtud de la Regla 79 del Reglamento Notarial, el notario o notaria podrá notificar al Director o Directora de la ODIN las objeciones que tenga dentro de los quince días siguientes a la fecha de la notificación del informe final. Esta regla establece que dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la fecha del informe final, el Director o Directora podrá tomar uno de los cursos de acción siguientes:

1. Conceder un término adicional al notario o notaria para que subsane las faltas señaladas.



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

2. Iniciar o instruir al Inspector o Inspectora para que inicie el procedimiento provisto en el Artículo 63 de la Ley Notarial, *supra*, sobre divergencia de criterio ante el Tribunal de Primera Instancia.

3. Decretar su sobreseimiento, porque no se justifica una acción posterior. En este caso, el informe se archivará en el expediente del notario o notaria, junto con los escritos que este o esta haya sometido. El Director o Directora notificará por escrito al notario o notaria para que una la resolución al Protocolo o al Registro de Testimonios objeto del informe, según sea el caso.

4. Determinar que el notario o notaria no ha incurrido en la falta señalada e instruir al Inspector o Inspectora a tales efectos.

5. Presentar al Tribunal Supremo un informe junto con cualquier escrito que haya recibido del notario o notaria.

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

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

El Tribunal Supremo reiteró en In re Godinez Morales, *supra*, que la Regla 80 del Reglamento Notarial, sobre divergencia de criterio, dispone en relación con el procedimiento establecido en el Artículo 63 de la Ley Notarial, *supra*, para atender este



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

tipo de controversia. Según la citada regla, el Inspector o Inspectora, conforme las instrucciones del Director o Directora de la ODIN, puede iniciar ante el Tribunal de Primera Instancia un procedimiento en los casos donde existan una o más divergencias de criterio. Este es uno de varios mecanismos o cursos de acción disponibles que el Director o la Directora de la ODIN tiene para atender este asunto. En suma, en caso de surgir una divergencia de criterio con el Inspector o Inspectora, no es obligatorio iniciar el procedimiento ante el Tribunal de Primera Instancia. La determinación sobre el curso de acción a seguir está sujeta a la discreción conferida al Director o Directora de la ODIN en la Regla 79 del Reglamento Notarial.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

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

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

La cesación del ejercicio de la notaría puede ocurrir en las siguientes circunstancias, conforme lo establece el Artículo 64 de la Ley Notarial, *supra*:

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

En los casos indicados en los incisos (2) y (4) anteriores, el notario o notaria comenzará el proceso de cesación voluntaria presentando en la ODIN una carta de solicitud de renuncia a la notaría dirigida al Tribunal Supremo por conducto del Director o Directora de la ODIN, en la cual expresará su intención de cesar acompañada del formulario Solicitud de Cesación. Un modelo de esta comunicación puede obtenerse en el enlace: <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/Modelo-Carta-Tramite-Cesacion-Voluntaria-Dic-2015.pdf>.



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

En virtud de lo establecido en los Artículos 61, 62 y 64 de la Ley Notarial, *supra*, 4 LPRA secs. 2101, 2102 y 2104, la ODIN adoptó el formulario “Solicitud de Cesación en el Ejercicio de la Notaría” , formulario OAT-1790 (Diciembre 2015), el cual puede obtenerse y completarse en el enlace de la ODIN a través del sitio web de la Rama Judicial <http://www.ramajudicial.pr/odin> (sección de formularios) y en el enlace <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/OAT-1790.pdf>. En el formulario se hará constar la información requerida para tramitar la cesación del notario o notaria, el volumen de la obra notarial pendiente de inspección y el volumen total de tomos en su poder, entre otra información. El formulario requiere la firma y sello notarial.

Se requiere, además, acompañar copia de todos los Informes Estadísticos Anuales de Actividad Notarial del año en que se solicita la cesación y un inventario de su obra notarial. Al entregar la obra y el sello notarial, el notario o notaria deberá firmar el formulario de recibo de obra notarial, en el que certificará que no tiene más sellos notariales y que no ejercerá la notaría mientras se realizan los trámites de cesación y hasta que el Tribunal Supremo expida la correspondiente Resolución.

Si presenta la carta en la que solicita la renuncia y la Solicitud de Cesación sin entregar su sello y su obra notarial (tomos de Protocolos y Libros de Registro de Testimonios), y autoriza cualquier instrumento público o testimonio, será obligación del notario o notaria notificarlo en el Índice Mensual de Actividad Notarial (índice mensual) y en el Informe Estadístico Anual de Actividad Notarial (informe anual) correspondiente, y deberá presentar una Solicitud de Cesación Enmendada en la que haga constar la nueva información y entregar la obra encuadrada en su totalidad.

Presentar la carta de renuncia y la Solicitud de Cesación no releva al notario o notaria del cumplimiento con sus deberes y obligaciones ministeriales. Hasta que la obra y el sello notarial no se entreguen en la ODIN, el notario o notaria tendrá el deber de rendir los índices mensuales y de mantener al día el pago de la fianza notarial hasta tanto reciba la Resolución del Tribunal Supremo que autoriza su cesación del ejercicio de la notaría.

B. Procedimientos de cesación

1. Cesación voluntaria

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

El Artículo 64 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que en todos los casos de cesación el notario o notaria entregue, previo autorización de la ODIN a esos fines, sus



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

protocolos y los tomos del libro de registro de testimonios dentro de treinta días para que sean inspeccionados. La entrega de la obra notarial está intrínsecamente relacionada con su inspección. Según las circunstancias particulares de cada caso, la inspección podrá realizarse en la sede notarial o en la ODIN. La ODIN asignará un Inspector o Inspectora de Protocolos (Inspector o Inspectora), quien seguirá el proceso de inspección extraordinario. Véase Instrucción General #22. Es deber del notario o notaria facilitar el examen de su obra notarial, para lo cual tendrá disponible todos los Protocolos debidamente encuadernados y todos los libros del Registro de Testimonios. Deberá también tener disponibles los índices mensuales e informes estadísticos anuales correspondientes a la obra pendiente de inspección y entregará en la ODIN su sello notarial y copia del índice mensual que cubra hasta el día de la entrega, así como del Informe Anual del año de la cesación, con la información de actividad notarial hasta la fecha.

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

El Inspector o Inspectora remitirá al Juez Presidente o Jueza Presidenta del Tribunal Supremo, por conducto del Director o Directora de la ODIN, el Informe de Cesación, que incluirá la información de la solicitud de cesación presentada, el volumen de la obra notarial, su aprobación y el Archivo Notarial de Distrito en la que fue depositada. Además, solicitará que se emita una Resolución en la cual se ordene la cancelación de la fianza notarial. Regla 9 del Reglamento Notarial. Véase, además, In re Prieto Rivera, 180 DPR 692 (2011).

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

El Artículo 64 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que el notario o notaria entregará sus Protocolos y Libros de Registros de Testimonios encuadernados debidamente a la ODIN para que sean inspeccionados y entregará el sello notarial dentro del término de treinta días a partir de la aceptación del cargo incompatible con el ejercicio de la notaría. Ante el interés de que el notario o notaria cuente con tiempo suficiente para tramitar la cesación y que esta no cause conflictos con el nombramiento, se recomienda que notifique a la ODIN de que aspira al nombramiento de un cargo público o que ha sido designado o designada a este para que su obra notarial se inspeccione a la brevedad posible. Una vez asume el cargo público



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

incompatible con el ejercicio de la notaría, adviene automáticamente la contrariedad de funciones y, en consecuencia, no podrá corregir personalmente las deficiencias habidas en su obra notarial. El notario o notaria que no pueda ejercer la notaría deberá corregir las deficiencias señaladas en la obra notarial con la asistencia de otra notaria u otro notario admitido a la profesión.

Sobre la cesación por cargo incompatible con el ejercicio de la notaría, el Tribunal Supremo expresó en In re Santiago Rodríguez, 160 DPR 245, 258 (2003), lo siguiente:

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

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

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

En caso de que el notario o notaria fallezca, se le declare incapaz judicialmente o se le recluya por incapacidad en una institución para personas enfermas mentales o discapacitadas físicamente, y que por tal razón no pueda cumplimentar y presentar el formulario de Solicitud de Cesación, las personas herederas, las personas sucesoras, quien ejerza su tutela o su representante tendrá el deber de notificar tales hechos al Director o Directora de la ODIN mediante una comunicación escrita en la que se hará un inventario detallado de la obra notarial. Informará, además, la dirección física y los teléfonos del lugar en que se halla la obra. La notificación se acompañará de la documentación acreditativa del hecho de la declaración judicial de incapacidad, de la reclusión del notario o notaria en una institución para personas con discapacidad mental o física, o de la certificación médica. Deberá también informarse si la obra notarial se encuentra en peligro. Artículo 64 de la Ley Notarial, *supra*; Regla 78 del Reglamento Notarial.

El Inspector o Inspectora a cargo de la inspección realizará la coordinación pertinente para que se entregue la obra notarial y el sello del notario o notaria dentro del término de treinta días. El Inspector o Inspectora examinará la obra notarial y remitirá al Juez Presidente o Jueza Presidenta del Tribunal Supremo, por conducto del Director o Directora de la ODIN, un Informe de Cesación por fallecimiento o por incapacidad mental o física. Una vez inspeccionada y aprobada la obra notarial, se



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

pondrá bajo la custodia del Archivero o Archivera Notarial de Distrito correspondiente donde el notario o notaria tenía ubicada la sede notarial a la fecha del fallecimiento o incapacidad permanente. Cuando haya cesado la incapacidad del notario o notaria, el Artículo 66 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que, previa orden al efecto, el Archivero o Archivera Notarial de Distrito le restituirá sus Protocolos si se reincorpora y retoma el ejercicio de la notaría.

El Artículo 7 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2011, establece que la fianza notarial responderá preferentemente por las cantidades que el notario o notaria haya dejado de pagar al erario por sellos de rentas internas, Impuesto Notarial, estampillas de la Sociedad para Asistencia Legal y por otros derechos requeridos por ley, por la encuadernación de los Protocolos y cualquier otro gasto necesario en el cual se deba incurrir, según lo indique el Director o Directora de la ODIN.

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

Los notarios y notarias tienen el deber de orientar a sus familiares y al personal de su despacho legal sobre la responsabilidad de informar a la ODIN si fallecen o se incapacitan permanentemente, así como el deber de entregar su obra y sello notariales dentro del término de treinta días de ocurrido el evento. Artículo 64 de la Ley Notarial, *supra*. De igual manera, los familiares del notario o notaria y quienes le hereden deberán cumplir con las disposiciones del Artículo 7 de la Ley Notarial, *supra*, sobre la fianza notarial, y las del Artículo 66 de la Ley Notarial, *supra*, relacionadas con los deberes del Procurador o Procuradora General cuando el notario o notaria ha incumplido con sus obligaciones de adherir las estampillas en los documentos notariales que autorice.

En ciertos casos de incapacidad mental del notario o notaria, el Director o Directora de la ODIN podrá referir el asunto a la atención del Tribunal Supremo, conforme lo establece la Regla 15(d) de su Reglamento, 4 LPRA Ap. XXI-B. In re Rodríguez Amaro, 189 DPR 307 (2013); In re Garrastegui Pellicia, 183 DPR 251 (2011). Esta regla emana del poder inherente del Tribunal Supremo para regular la profesión jurídica, la cual provee un mecanismo que garantiza a la ciudadanía el buen funcionamiento del sistema judicial. In re Del Castillo del Valle, 191 DPR 633 (2014). Es decir, este proceder no constituye una sanción disciplinaria, sino una medida de protección social. In re Hernández Biascochea, 2016 TSPR 100,



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

195 DPR ____; In re Del Castillo del Valle, supra; In re López Morales, 184 DPR 334 (2012).

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) emite esta Instrucción General a los notarios y notarias conforme a lo dispuesto en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, Ley Núm. 282-1999, según enmendada, 4 LPRA sec. 2155 *et seq.*, y la Parte IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

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

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

1. Fianza notarial

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



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

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

La notificación de intervención inicial de un asunto no contencioso en la sede notarial cancelará un arancel igual al que se paga en el Tribunal de Primera Instancia por la presentación de los mismos asuntos. La notificación de intervención inicial remitida a la ODIN no se inscribirá sin la presentación de los aranceles correspondientes.

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

3. Forma de la notificación

Las notificaciones de asuntos no contenciosos bajo la Ley Núm. 282-1999 podrán hacerse personalmente, a través de mensajero, por correo regular o certificado con acuse, por la vía electrónica o por la vía electrónica a través de su cuenta en REN.

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

4. Formularios oficiales de notificación

A tenor con la Regla 88 del Reglamento Notarial, todo notario es responsable de notificar al RGCN, adscrito a la ODIN, los trámites que dispone la Ley Núm. 282-1999 y la Parte IX del Reglamento Notarial mediante el uso de los formularios que la ODIN adoptó para ello. Artículo 11 de la Ley 282-1999 (4 LPRA sec. 2164). Las notificaciones que se requieren a los notarios y notarias se realizarán exclusivamente mediante la presentación de los formularios siguientes: (a) Notificación de Intervención Inicial;¹ (b) Notificación del Acta de Notoriedad;² (c) Notificación del Acta de Cese de Intervención,³ y (d) Notificación del Acta de Subsanación o Diligencia

¹ <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/OAT-1653.pdf>.

² <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/OAT-1652.pdf>.

³ <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/OAT-1654.pdf>.



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

Subsanatoria.⁴ Cada uno de estos formularios contiene encasillados al margen superior derecho para indicar si se trata de una notificación original o de una complementaria. La notificación complementaria es la forma de corregir errores u omisiones de información en cualquiera de los formularios. El notario y la notaria serán responsables de la información que provean a la ODIN respecto a los asuntos no contenciosos que atiendan. Regla 86 del Reglamento Notarial.

El notario o notaria que interese que se certifiquen los datos de inscripción en el Registro de Asuntos No Contenciosos en la copia certificada del acta autorizada, podrá remitir el documento a la ODIN junto con el pago de los aranceles correspondientes. Dicha copia puede presentarse conjuntamente con el formulario de notificación del trámite correspondiente o de forma separada, tal como se realiza con la certificación de inscripción de una escritura de poder o testamento. Se advierte a los notarios y notarias que solo se certificarán aquellas copias certificadas que se hayan expedido en cumplimiento con los Artículos 39 y 42 de la Ley Notarial, 4 LPRA secs. 2061 y 2064, y la Regla 49 del Reglamento Notarial.

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

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

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

Se recomienda que el notario o notaria solicite una certificación de constancias a la ODIN antes de comenzar el trámite de un asunto no contencioso. Artículo 12 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*, 4 LPRA sec. 2165. Una vez el RGCN expida una certificación negativa de constancias, el notario o notaria deberá obrar con

⁴ <http://www.ramajudicial.pr/odin/formularios-en-linea/OAT-1655.pdf>.



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

premura en el comienzo del trámite y la presentación de la Notificación de Intervención Inicial.

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

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

1. La declaratoria de herederos

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

Además, los notarios y notarias no podrán intervenir en las declaratorias de herederos a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico por la ausencia de las personas herederas legítimas, pues en estos casos se requiere una declaración judicial de heredero, adjudicándole los bienes. Artículo 913 del Código Civil de Puerto Rico (Código Civil), 31 LPRA sec. 2692.

Por otro lado, se les recuerda a los notarios y notarias que deberán notificar al Ministerio Público aquellos casos de declaratoria de personas herederas en los que haya personas menores o incapacitadas declaradas judicialmente como tales entre las partes con interés en la sucesión que tramiten en su sede notarial. Artículo 8 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*, 4 LPRA sec. 2161.

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

El *ad perpetuam rei memoriam* y los procedimientos de cambio de nombre o apellido y la corrección de actas en el Registro Demográfico no pueden utilizarse como subterfugio para establecer una filiación o para evadir las responsabilidades penales o criminales. Precisamente, la intervención del Ministerio Público en estos



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

asuntos tiene el objetivo de asegurarse de que la persona requirente no pretenda evadir responsabilidades legales o establecer una filiación sin el debido proceso judicial, entre otros. Regla 91 del Reglamento Notarial; Artículo 8 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*; Artículo 11 del Reglamento para Establecer las Normas que Regirán la Participación del Ministerio Público en los Asuntos No Contenciosos ante Notario (Reglamento del Ministerio Público), Reglamento Núm. 8021 de 16 de mayo de 2011.

A través del recurso de *ad perpetuam rei memoriam*, la persona requirente puede hacer constar o perpetuar aquel o aquellos nombres por los que es conocida. El Tribunal Supremo ha reconocido que este recurso no puede utilizarse para lograr un cambio en el nombre o en los apellidos que constan inscritos en el Registro Demográfico. Ex Parte Pérez, 65 DPR 938 (1946). De esta forma, la Asamblea Legislativa acogió expresamente dicha norma en el Artículo 2(4) de la Ley Núm. 282-1999, *supra*, 4 LPRA sec. 2155(4).

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

Por su parte, en el trámite sobre la corrección de actas que obran en el Registro Demográfico, la persona requirente puede corregir errores simples de fácil constatación que surjan de un Certificado de Nacimiento, de Matrimonio o de Defunción, pero solo si el error puede corroborarse fácilmente por medio de otros documentos que obren en el Registro Demográfico. A diferencia de un trámite *ad perpetuam rei memoriam*, la Regla 121 del Reglamento Notarial dispone que el efecto de este trámite es rectificar errores en un acta del Registro Demográfico respecto al nombre o los apellidos que siempre debió tener la persona desde el momento de la inscripción. Esta corrección tiene efectos retroactivos, ya que la corrección se retrotrae al momento de la inscripción inicial. Si el error cuya corrección se solicita es en el nombre o en los apellidos, la copia certificada del Certificado de Nacimiento, de Matrimonio o de Defunción que expida el Registro Demográfico reflejará el nombre o los apellidos corregidos.

Por último, si se trata de un procedimiento para un cambio de nombre o apellido, la persona requirente puede añadir o enmendar su nombre o apellidos en su Certificado de Nacimiento. Este procedimiento solo lo puede solicitar la persona que va a quedar afectada por dicho cambio. El resultado de este trámite es que se altera el nombre o apellido de la persona requirente en el Certificado de Nacimiento. Sin



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

embargo, el nombre de su padre o madre se mantendrá inalterado en el certificado, por lo cual este trámite no podrá producir un cambio de filiación extrajudicial. Este proceso se diferencia del proceso de corrección de actas que obran en el Registro Demográfico, pues en aquel caso se trata meramente de la rectificación de un error en la información contenida en el Registro Demográfico, cuya falta nunca debió aparecer reflejada en el certificado.

Conforme lo establece el Artículo 31 de la Ley del Registro Demográfico de Puerto Rico, Ley Núm. 24 de 22 de abril de 1931, según enmendada, 24 LPRA sec. 1231, la rectificación, adición o enmienda de un certificado ya archivado en el Registro Demográfico se hará insertando en este las correcciones, adiciones o enmiendas. Las tachaduras que se necesiten para reconocer estas correcciones, adiciones o enmiendas “se harán de modo que siempre se pueda leer la palabra tachada”, razón por la cual el tracto de los cambios, las correcciones o las enmiendas realizadas nunca se pierde.

3. Notificación al Ministerio Público

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

El notario o notaria también tendrá que notificar al Ministerio Público los trámites de corrección de actas que obren en el Registro Demográfico y los de adveración y protocolización de testamento ológrafo, según lo disponen las leyes que los rigen. Además, tiene la obligación de cumplir con la notificación al Ministerio Público, en conformidad con las disposiciones legales pertinentes a cada asunto no contencioso, según se establece en el Código Civil, en el Código de Enjuiciamiento Civil, en la Ley del Registro Demográfico y en las Reglas de Procedimiento Civil que correspondan.

El Departamento de Justicia adoptó el Reglamento del Ministerio Público para regular la participación de sus representantes en los procedimientos no contenciosos que se tramitan en sede notarial y que requieran su intervención, conforme lo dispone el Artículo 15 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*, 4 LPRA sec. 2155 n. Este reglamento establece los requerimientos de información y documentos relacionados con los asuntos que se tramiten bajo la Ley Núm. 282-1999.

La aprobación, la no intervención o la objeción fundamentada del Ministerio Público se expresará por escrito dentro del término de treinta días calendario dispuesto en el Artículo 8 de la referida Ley Núm. 282-1999, *supra*. Véase, además, Artículo 9 del



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

Reglamento de Ministerio Público. Si la oposición se fundamenta en la falta de un documento, el Ministerio Público podrá requerir al notario o notaria que presente el documento necesario. En ese caso, el término que tiene el Ministerio Público para emitir su determinación se paraliza hasta que el notario o notaria cumpla con lo solicitado. El notario o notaria debe tener presente que de haber transcurrido treinta días calendario de la notificación al Ministerio Público sin que este último haya hecho constar su oposición por escrito, el notario o notaria podrá continuar con su intervención en el asunto, haciéndolo constar en el acta notarial e incluyendo evidencia fehaciente de su notificación.

El notario o notaria tiene la obligación de cumplir con el requerimiento del Ministerio Público a la brevedad posible para que este pueda dictaminar sobre su posición en cuanto al trámite del asunto. El incumplimiento del notario o notaria resultará en la oposición del Ministerio Público a que se continúe el trámite. Véanse: Artículo 6 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*; Artículo 8 del Reglamento del Ministerio Público.

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

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #26 – De las personas requirentes y causantes en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) emite esta Instrucción General a los notarios y notarias conforme a lo dispuesto en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, Ley Núm. 282-1999, según enmendada, 4 LPRA sec. 2155 *et seq.*, y la Parte IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

A. La figura del requirente

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

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

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



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

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

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

B. Información de la persona causante

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

La falta de información correcta y suficiente sobre la persona causante también ha representado un problema recurrente para la ODIN a la hora de realizar la búsqueda de la información necesaria en los registros para expedir las certificaciones de las constancias que obran en estos.



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

La Ley Núm. 196-2007 enmendó el Artículo 73 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA sec. 2123, para disponer los medios aceptables a la hora de identificar a una persona causante. En lo pertinente, dicho precepto dispone lo siguiente:

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

1. [Ú]ltimos cuatro (4) dígitos del número contenido en la tarjeta de Seguro Social.
2. Licencia de conducir.
3. Pasaporte.
4. Tarjeta de residencia.
5. Cédula de identidad.
6. Tarjeta electoral, según lo dispuesto por las secs. 3001 et seq. del Título 16.¹

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

Se advierte a los notarios y notarias que cuando tramiten una declaratoria de herederos, la expedición de cartas testamentarias, adveración y protocolización de un testamento ológrafo y la corrección de un certificado en el Registro Demográfico de acuerdo con la Ley Núm. 282-1999 en relación con una persona causante, incluirán como medio de identificación los últimos cuatro dígitos del número de Seguro Social de esta persona en el acta de notoriedad y en la notificación de intervención inicial. De no tener acceso a dicho número o información, se requiere que el notario o notaria provea alguno de los otros números de identificación enumerados en el Artículo 73 de la Ley Notarial, *supra*, siguiendo el orden de prelación allí establecido.

En caso de no tener acceso a ninguno de los medios de identificación antes mencionados, el notario o notaria lo hará constar expresamente, junto con una expresión de las circunstancias que le imposibilitaron obtener la información. Así también, se requiere que el notario o notaria consigne en los formularios que presentará a la ODIN la siguiente información sobre la persona causante: vecindad, ocupación, nombre del padre y la madre, y el nombre del cónyuge, de haber estado

¹ Véase Artículo 6.011 del Código Electoral de Puerto Rico para el Siglo XXI, Ley Núm. 78-2011 (16 LPRA sec. 4071).



casada al momento de su deceso. Toda información personal sobre el causante o la causante deberá incluirse en el acta de notoriedad, según dispone la Regla 100 del Reglamento Notarial, que incluye la información del documento y el número utilizado para identificar a tal persona.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) emite esta Instrucción General a los notarios y notarias conforme a lo dispuesto en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, Ley Núm. 282-1999, según enmendada, 4 LPRA sec. 2155 *et seq.*, y la Parte IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

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

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



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

El trámite de cada asunto no contencioso en la sede notarial requiere la recopilación de documentos que el notario o notaria y el Ministerio Público, en los casos en los que se requiera su intervención, deberán examinar. Por dicha razón, se recomienda que en el contrato se detallen los documentos que requieren las leyes y los reglamentos aplicables al asunto y que se especifique quién se encargará de recopilarlos. Además, se recomienda como la mejor práctica que el notario o notaria y la persona requirente establezcan en el contrato un término específico para la presentación de los documentos necesarios para el trámite, ya que el incumplimiento podrá ser motivo para que el notario o notaria opte por cesar su intervención. Artículo 6 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*; Regla 94 del Reglamento Notarial.

El notario y la notaria tienen la obligación de notificar al Registro General de Competencias Notariales (RGCN) el inicio de su intervención en un asunto no contencioso dentro de los próximos tres días laborables a partir de la fecha cuando se firmó el contrato. Para ello, utilizarán el formulario de notificación de intervención inicial que adopte la ODIN. La fecha de la firma del contrato de servicios profesionales notariales es el punto de partida para el comienzo de los trámites de notificación ante la ODIN. Esta Oficina no intervendrá con los acuerdos contractuales suscritos entre el notario o notaria y la persona requirente, incluyendo la cuantía de honorarios pactada por los servicios que se proveerán.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) emite esta Instrucción General a los notarios y notarias conforme a lo dispuesto en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, Ley Núm. 282-1999, según enmendada, 4 LPRA sec. 2155 *et seq.*, y la Parte IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

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

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

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

B. La notificación complementaria

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



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

hasta que se presente la notificación complementaria dentro del término dispuesto en el Reglamento Notarial. Regla 89(D) del Reglamento Notarial.

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

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) emite esta Instrucción General a los notarios y notarias conforme a lo dispuesto en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario, Ley Núm. 282-1999, según enmendada, 4 LPRA sec. 2155 *et seq.*, y la Parte IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

A. El acta de notoriedad

1. Aspectos generales aplicables a las actas de notoriedad

Las actas que se autoricen sobre asuntos no contenciosos son instrumentos públicos, por lo que el notario o notaria deberá cumplir con todos los requisitos y las formalidades dispuestas en el Reglamento Notarial, tanto en su Parte IX como en otras secciones aplicables a todo instrumento público, y con lo exigido en la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2001 *et seq.*

En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 7 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*, 4 LPRA sec. 2160, y en la Regla 92 del Reglamento Notarial, el notario o notaria hará constar en el acta de notoriedad que las manifestaciones de la persona requirente se hicieron bajo juramento. Además, el instrumento público deberá contener una advertencia a la persona requirente sobre las consecuencias de emitir declaraciones falsas bajo juramento. Estas manifestaciones tendrán que ser desglosadas en el acta de notoriedad. Podrán ser desglosadas, además, en una declaración jurada separada que se haría formar parte del acta de notoriedad como documento complementario. La(s) persona(s) requirente(s) siempre firmará(n) el acta de notoriedad y el notario o notaria hará lo propio luego de este (estos).

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



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

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

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 3 de la Ley Núm. 191-2009, según enmendada, 24 LPRA sec. 1322, se le prohíbe a toda entidad pública o privada, salvo la parte interesada conforme se define en el Artículo 2 de la Ley 191-2009, *supra*, 4 LPRA sec. 1321(d), retener, mantener, archivar o tener bajo su custodia una copia certificada del Certificado de Nacimiento expedida por el Registro Demográfico requerido como parte de los trámites ante dicha entidad. La Regla 92 del Reglamento Notarial establece que ningún notario o notaria podrá retener, mantener o archivar las copias certificadas de los Certificados de Nacimiento y de Matrimonio expedidas por el Secretario o Secretaria de Salud o por una persona autorizada por este o esta.

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

3. Acta de notoriedad en la adveración y protocolización del testamento ológrafo

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

Al autorizar el acta, el notario o notaria deberá cumplir con los requisitos de notificación establecidos en el Artículo 73 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2123, y en el Artículo 5 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*, 4 LPRA sec. 2158. De esta forma, el notario o notaria deberá presentar dos notificaciones ante el Registro General de Competencias Notariales (RGCN). La primera de estas deberá enviarse al Registro de



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

Testamentos al día siguiente de su autorización y la segunda deberá dirigirse al Registro de Asuntos No Contenciosos ante Notario (Registro) dentro del término de setenta y dos horas, contadas a partir de la misma fecha. Regla 108 del Reglamento Notarial. El acta contará con dos números separados de inscripción; es decir, en el Registro de Testamentos, que consiste del número de tomo y folio, junto a la fecha de inscripción; mientras que en el Registro constará el número del caso y la fecha de inscripción.

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

El acta de notoriedad que se autorice durante el trámite de un cambio de nombre o apellidos consignará expresamente que dicho cambio no se utiliza como subterfugio para evadir las responsabilidades penales o civiles. Regla 126 del Reglamento Notarial.

C. La intervención del Ministerio Público

1. Sobre el certificado de antecedentes penales

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

En los asuntos sobre cambio de nombre y apellidos, el notario o notaria deberá obtener dos certificados negativos de antecedentes penales. El primero, con el nombre según aparece inscrita la persona requirente en el Registro Demográfico, y el segundo, con el nombre y ambos apellidos que reflejen el cambio que solicita.

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

Para el trámite de un asunto de cambio de nombre o apellido, la Regla 126(B)(4) del Reglamento Notarial dispone que el requirente proveerá al notario o notaria tres fotos tamaño 2 x 2, en blanco y negro, las cuales se producirán de un mismo negativo. Por su parte, el Artículo 11 del Reglamento del Ministerio Público establece que la foto puede ser en blanco y negro o a color. En ánimo de conciliar las posturas de ambos reglamentos, la ODIN dará por cumplido este requisito indistintamente si las fotos presentadas son en blanco y negro o a color. El Ministerio



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

Público también requiere la presentación de una foto tamaño 2 x 2 en los casos de corrección de actas que obran en el Registro Demográfico.

D. El cese de la intervención notarial

La ley establece varias causales por las cuales el notario o notaria tendrá o podrá cesar en la intervención del trámite de un asunto no contencioso. Artículo 6 de la Ley Núm. 282-1999, *supra*, 4 LPRA sec. 2159. La lista no es taxativa, por lo que el fundamento que se aplique deberá examinarse caso a caso.

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

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

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

La Regla 39, *supra*, establece que la subsanación de documentos notariales ínter vivos podrá realizarse por medio de un acta de subsanación o de diligencia subsanatoria “en aquellos casos en que la subsanación no modifique, cambie o supla la voluntad de una o todas las personas comparecientes ni altere la esencia del instrumento subsanado”. 4 LPRA Ap. XXIV, R. 39(2)(a). La subsanación por vía de diligencia requiere que se haga en el propio instrumento matriz, después de las firmas de las personas comparecientes y del notario o notaria, o al dorso de dicho folio. La subsanación por vía de acta se hará mediante un instrumento separado e incluyendo una nota marginal de contrarreferencia en el instrumento matriz. Ambos medios de subsanación aplican también a las actas autorizadas bajo la Ley Núm. 282-1999.

Independientemente del medio de subsanación que se utilice, sea un acta de subsanación o una diligencia subsanatoria, el notario o notaria deberá hacer constar el error, la omisión o el defecto de forma, su causa y la declaración que lo subsana, según lo dispuesto en el Artículo 29 de la Ley Notarial, *supra*, 4 LPRA sec. 2047. La subsanación de un acta autorizada bajo la Ley Núm. 282-1999 podrá



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

realizarse a solicitud de la persona requirente, de otra persona con interés legítimo o a instancia del notario o notaria que autorizó el asunto no contencioso.

Si se realiza la diligencia luego de librada la primera copia certificada, el notario o notaria deberá entregar a las personas a favor de quienes previamente haya expedido las copias certificadas, unas copias nuevas del acta con la diligencia practicada. Sin embargo, a tenor con la Ley Núm. 282-1999, solo la primera copia certificada del acta cancela aranceles, por lo que las nuevas copias emitidas con la diligencia no cancelarán aranceles. Artículo 13(c) de la Ley Núm. 282-1999, *supra*, 4 LPRA sec. 2166(c).

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

La autorización de un acta de subsanación cancela los aranceles establecidos en el Artículo 77 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2131. En el caso de la diligencia subsanatoria, su autorización no cancela aranceles porque se trata de un método de subsanación efectuado en el mismo documento matriz y no mediante un instrumento público separado.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

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

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notario y notarias sobre las advertencias a consignar cuando autoricen un acta de notoriedad, conforme a lo dispuesto en la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario Ley Núm. 282-1999, según enmendada, 4 LPRA sec. 2155 *et seq.*, y la Parte IX del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

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

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

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

El notario o notaria deberá tomar en consideración al autorizar el acta, además de las advertencias específicas para cada asunto no contencioso, los requisitos de forma y las advertencias generales aplicables a todo instrumento público contenidas en la Instrucción General #12 de esta publicación.



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

B. Adveración y protocolización de testamento ológrafo

La Regla 107(D) del Reglamento Notarial dispone que el notario o notaria incluirá en el acta de notoriedad sobre adveración y protocolización de testamento ológrafo una advertencia, cuando proceda, sobre la posibilidad de que la persona requirente esté sujeta a una reclamación en daños y perjuicios de no presentar el testamento ológrafo antes de los diez días desde el día que tuvo noticia del fallecimiento de la persona causante.

C. Expedición de cartas testamentarias

La Regla 112(D) del Reglamento Notarial dispone que el notario o notaria consignará en el acta de notoriedad las facultades que la persona causante y la ley le confieren al albacea.

D. Autorización para contraer nuevo matrimonio por ausencia

La Regla 116(B) del Reglamento Notarial dispone que el notario o notaria hará constar en el acta de notoriedad la advertencia de que la eficacia jurídica del nuevo matrimonio está supeditada a que la persona requirente presente copia certificada de dicha acta ante el Registro Demográfico.

E. Asuntos *ad perpetuam rei memoriam*

La Regla 120(F) del Reglamento Notarial dispone que, cuando se trate de un asunto *ad perpetuam rei memoriam* en el cual la persona requirente desea hacer constar que se le conoce por un nombre o unos apellidos distintos, el notario o notaria incluirá en el acta de notoriedad una advertencia a los efectos de que la eficacia jurídica de este cambio está supeditada a que se presente una copia certificada del acta ante el Registro Demográfico.

F. Corrección de actas en el Registro Demográfico

La Regla 124(B) del Reglamento Notarial dispone que cuando se trate de un asunto sobre corrección de actas en el Registro Demográfico, el notario o notaria consignará en el acta de notoriedad una advertencia de que la eficacia jurídica de esta corrección está supeditada a que se presente una copia certificada del acta ante el Registro Demográfico.

G. Cambio de nombre o apellidos

La Regla 128(B) del Reglamento Notarial dispone que cuando se trate de un asunto sobre el cambio de nombre o apellido, el notario o notaria consignará en el acta de notoriedad la advertencia de que la eficacia jurídica de este cambio está supeditada a que se presente una copia certificada de dicha acta ante el Registro Demográfico y la



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

Administración del Seguro Social. Por otro lado, en el acta de notoriedad, el notario o notaria consignará expresamente que dicho cambio no se utiliza como subterfugio para evadir las responsabilidades penales o civiles.

Las advertencias enumeradas en esta instrucción no constituyen un listado taxativo. A tenor con el Artículo 2 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2002, y con el Código de Ética Profesional, 4 LPRA Ap. IX, que regula la profesión del Derecho, cada notario y notaria debe investigar, estudiar y realizar las averiguaciones mínimas para asegurarse de expresar en cada instrumento autorizado el negocio jurídico conforme a derecho.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #31 – Leyes de estímulo al mercado de bienes inmuebles

Las leyes relacionadas con el estímulo y la transición del mercado de propiedades inmuebles se han enmendado y renovado en repetidas ocasiones. A la fecha de emitir esta instrucción, solo está vigente la parte de la Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda, Ley Núm. 216-2011 (13 LPRA sec. 10721 *et seq.*), enmendada por la Ley Núm. 68-2013 y por la Ley Núm. 187-2015. No obstante, se hace mención de toda la legislación relacionada con el estímulo al mercado de la vivienda para que los notarios y notarias tengan el marco de referencia necesario para el cumplimiento con los requisitos de las leyes y reglamentos promulgados, de acuerdo con la fecha de los instrumentos públicos autorizados bajo sus disposiciones.

Además, se incorpora a esta Instrucción lo pertinente de la Ley Núm. 129-2014, la cual enmienda la Ley del Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas, Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, según enmendada (Ley Núm. 87), 7 LPRA sec. 261 *et seq.*, por tratarse de una ley que propicia las condiciones financieras necesarias para que las personas que cumplan con la reglamentación aplicable puedan conservar sus hogares. Esta nueva ley enmendó el Artículo 12 de la Ley Núm. 87, *supra*, 7 LPRA sec. 272, con el propósito de incorporar el refinanciamiento de primeras hipotecas de viviendas al Programa de Seguro Hipotecario de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV), y de proveer exenciones en el pago y la cancelación de aranceles en las escrituras de hipoteca de estos refinanciamientos que se autoricen. La ley también concede como beneficio adicional una exención de un cincuenta por ciento del pago de toda clase de sellos de rentas internas y comprobantes que se requiere por disposición de ley para el otorgamiento de los documentos públicos.

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias sobre los deberes que tienen que cumplir y las advertencias que harán constar cuando autoricen los instrumentos públicos, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2022, la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles, Ley Núm. 132-2010, según enmendada, 13 LPRA sec. 10691 *et seq.*, la Ley Núm. 216-2011, *supra*, según enmendada por la Ley Núm. 288-2011,¹ la

¹ Mediante esta ley, se enmendaron las Leyes Núm. 216-2011 y Núm. 132-2010. La Ley Núm. 288-2011 establece en su Artículo 7 que las disposiciones de estas dos leyes “serán interpretadas y aplicadas compatible y complementariamente”.



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

Ley Núm. 303-2012,² la Ley Núm. 68-2013 y la Ley Núm. 187-2015,³ la Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas, Ley Núm. 226-2011 (13 LPRA sec. 10731 *et seq.*), la Orden Ejecutiva del Gobernador de Puerto Rico para Extender los Incentivos de la Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda hasta el 31 de diciembre de 2012, emitida el 8 de junio de 2012, Número OE-2012-27 (Orden Ejecutiva OE-2012-27), la Carta Circular Núm. 2013-12 de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda sobre “Registro de Unidades de Viviendas Elegibles” de 14 de agosto de 2013 (Carta Circular Núm. 2013-12 de la AFV), y la enmienda al Artículo 12 de la Ley Núm. 87, *supra*, por Ley Núm. 129-2014.⁴

A. Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda

La Ley Núm. 216-2011 se promulgó con el propósito de crear una transición ordenada al reducir gradualmente ciertos incentivos provistos por la Ley Núm. 132-2010 para fomentar la adquisición de viviendas nuevas y existentes. El fin de esta disposición es fomentar la recuperación del mercado de la vivienda, lograr la estabilidad del valor de las propiedades inmuebles residenciales, facilitar y propiciar la compra de viviendas mediante la concesión de beneficios tales como exención en el pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, exención en la ganancia de capital generada en la venta de cierta propiedad inmueble y la exención en el pago de derechos y aranceles para instrumentos públicos. Mediante la Ley Núm. 288-2011 se extendió la vigencia de varios incentivos concedidos por esta ley, entre estos, la vigencia de algunos incisos del Artículo 6 (13 LPRA sec. 10725) y se incluyeron las transacciones con propiedades inmuebles no residenciales existentes entre las que se beneficiarían de sus incentivos, entre otros. Por su parte, a través de la OE-2012-27, también se extendió la fecha de vencimiento de ciertos incentivos del Artículo 6 de la Ley Núm. 216-2011, *supra*. En diciembre de 2012 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 303-2012 para enmendar la Ley Núm. 216-2011 y extender nuevamente la fecha de vigencia de los incentivos. La Ley Núm. 68-2013 se aprobó con el propósito

² Esta ley, la cual comenzó a regir el 1 de enero de 2013, fue aprobada el 21 de diciembre de 2012 para, entre otros fines, extender hasta el 30 de junio de 2013 la vigencia de los incentivos que dispone la Ley Núm. 216-2011 (13 LPRA sec. 10721 *et seq.*).

³ Esta Ley del Portal Interagencial de Validación para la Concesión de Incentivos para el Desarrollo Económico de Puerto Rico de 18 de noviembre de 2015, enmendó alrededor de treinta leyes de incentivos, créditos, exenciones, deducciones y beneficios contributivos. En términos de la Ley Núm. 216-2011, enmendó los Artículos 2 al 6. De igual forma, enmendó el Artículo 5 de la Ley Núm. 68-2013. Su efecto principal es que extendió los incentivos de la Ley Núm. 216-2011 hasta el 31 de diciembre de 2017.

⁴ Las enmiendas que deben integrarse en el Nuevo Reglamento de Reserva de Hipotecas Aseguradas de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, según enmendado, Reglamento 7699 de 22 de mayo de 2009, requeridas para la implantación de la Ley Núm. 129-2014, no se han aprobado ni adoptado a la fecha de la actualización de esta Instrucción. No obstante, los notarios y notarias deberán examinar las disposiciones del referido reglamento una vez se publique su versión enmendada.



de extender los beneficios de la Ley Núm. 216-2011 a las transacciones sobre propiedades que comenzaron a construirse durante su vigencia, pero que no se habían completado y cuya fase de construcción se encontrara, como mínimo, en un cincuenta por ciento de construcción. Por último, la Ley Núm. 187-2015 extendió la vigencia de sus incentivos hasta el 31 de diciembre de 2017. Además, redefinió la vivienda elegible como aquella propiedad inmueble residencial de nueva construcción. El Artículo 116 de la Ley Núm. 187-2015 dispone que las enmiendas introducidas por esta a la Ley Núm. 216-2011 serán efectivas para transacciones realizadas a partir del 1 de septiembre de 2015.⁵

La Ley Núm. 216-2011, según enmendada, define “propiedad de nueva construcción” como toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar, que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida de un urbanizador. El vendedor deberá certificar por escrito a la persona adquirente, mediante una declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y que no ha sido objeto de ocupación. 13 LPRA sec. 10721(a)(1). Asimismo, una propiedad de nueva construcción se trata de todo modelo de casa terrera, de dos niveles o en elevación de casas prediseñadas o prefabricadas en hormigón armado adquirido a una empresa de casas prediseñadas o de prefabricación bona fide y cuyos planos hayan sido aprobados por la hoy extinta Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) en o antes del 30 de diciembre de 2009, excepto por vía de dispensa que pudiera otorgar el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. Para que la vivienda prediseñada o prefabricada se considere una propiedad de nueva construcción, la persona adquirente deberá presentar copia del contrato de venta otorgado entre ella y la empresa de casas prediseñadas o de prefabricación, y que se comience a construir con su debido permiso de construcción otorgado por la ahora Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), antes ARPe, entre el 1 de noviembre de 2011 y el 30 de junio de 2013, y cuya construcción finalice en o antes del 31 de marzo de 2013 con la debida presentación de la Solicitud del Permiso de Uso ante la OGPe. 13 LPRA sec. 10721(a)(2).

Por otra parte, la Ley 216-2011 define “propiedad cualificada” como toda propiedad inmueble residencial existente localizada en Puerto Rico apta para la

⁵ Al respecto, el Artículo 114 de la Ley Núm. 187-2015 dispone:

La exención sobre el cobro de derechos y aranceles para instrumentos públicos establecida en el Artículo 101 aquí dispuesto [que enmendó el Artículo 6(c)(1) de la Ley Núm. 132-2011], que se genere exclusivamente entre el 1 de septiembre de 2015 y la fecha de la aprobación de esta Ley, se tramitará como un crédito contributivo que se prorrateará, por partes iguales, en los primeros dos (2) años contributivos comenzados después del 31 de diciembre de 2015. El Secretario de Hacienda determinará la forma y manera de reclamar dicho crédito mediante boletín informativo, carta circular, determinación administrativa o cualquier otro documento oficial.



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

convivencia familiar, que no sea una propiedad de nueva construcción, o toda propiedad inmueble no residencial existente y localizada en Puerto Rico que se venda a partir del 1 de septiembre de 2010 pero no más tarde del 30 de junio de 2013, y cuyo precio de venta no exceda de tres millones de dólares. 13 LPRA sec. 10721(b).

Mediante la enmienda introducida por la Ley Núm. 68-2013 a la Ley Núm. 216-2011, se define “vivienda elegible” como “aquella propiedad de nueva construcción, según definida en [la sección 10721(a)(1)], cuya fase de construcción se encuentre, como mínimo, a un cincuenta por ciento (50%) de su realización, al 30 de junio de 2013”. 13 LPRA sec. 10721(g). No obstante, la Ley Núm. 187-2015 define “vivienda elegible” como aquella propiedad de nueva construcción, según definida en [la sección 10721] inciso (a)(1), eliminando, con ello, las propiedades en una fase de construcción del cincuenta por ciento (50%) que introdujo la Ley Núm. 68-2013.

La Ley Núm. 68-2013 también define “inversionista institucional calificado” como “todo individuo o persona jurídica residente de Puerto Rico, o todo individuo o persona jurídica no residente de Puerto Rico, que se dedique al negocio de la construcción que invierta en un solo acto o en actos separados, exclusivamente en unidades de vivienda elegibles, un mínimo de un millón de dólares (\$1,000,000) o adquiera no menos de cinco (5) unidades de vivienda elegibles”. 13 LPRA sec. 10721(h).

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

1. Propiedades de nueva construcción:

Todas las partes involucradas en la venta de una propiedad de nueva construcción efectuada luego del 1 de noviembre de 2011 pero en o antes del 30 de junio de 2013 tendrán cien por ciento de exención del pago por sellos de rentas internas y los comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de los documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la venta, compra, arrendamiento, financiamiento y constitución de hipoteca. Artículo 6(a)(1) de la Ley Núm. 216-2011, *supra*, 13 LPRA sec. 10725(a)(1).

2. Propiedades calificadas:

El vendedor de una propiedad calificada cuya venta se efectúe a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013 gozará de un cincuenta por ciento de exención en el pago de toda clase de cargos por sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del



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

Gobierno con relación a la venta u otro traspaso de dicha propiedad. Artículo 6(b)(1) de la Ley Núm. 216-2011, *supra*, 13 LPRA sec. 10725(b)(1).

Antes de la aprobación de la Ley Núm. 303-2012, mediante las Leyes Núm. 132-2010 y la Núm. 216-2011, según enmendadas, el vendedor de una propiedad cualificada cuya venta se haya efectuado a partir del 1 de septiembre de 2010, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, estaba cien por ciento exento del pago de sellos de rentas internas y comprobantes relacionados con la cancelación de toda hipoteca que grave dicha propiedad, independientemente de que la escritura de cancelación de hipoteca fuese otorgada luego del 31 de diciembre de 2012. Lo importante es que el negocio jurídico se haya efectuado durante el periodo antes indicado.

El notario o notaria debe ser consciente que la Ley Núm. 303-2012 no extendió esta exención a las cancelaciones de hipotecas, por lo que la exención no aplicará a las cancelaciones de hipoteca relacionadas con las ventas que se efectúen entre del 1 de enero y el 30 de junio de 2013.

Por otra parte, dicho estatuto dispuso que el comprador de una propiedad cualificada cuya venta se efectúe a partir del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 30 de junio de 2013, gozará de un cincuenta por ciento de exención en el pago de toda clase de cargos por sellos de rentas internas y comprobantes requeridos en el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en registros públicos con relación a la compra e hipoteca de dicha propiedad. Artículo 6(b)(1) de la Ley Núm. 216-2011, *supra*.

3. Vivienda elegible:

Todas las partes involucradas en la venta incluyendo, pero sin limitarse, al inversionista institucional cualificado, efectuada luego del 1 de julio de 2013 pero antes del 31 de diciembre de 2017, tendrá una exención de cien por ciento (100%) del pago de toda clase de cargos por sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de instrumentos públicos y su presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad con relación a la venta, compra, arrendamiento, financiamiento y constitución de hipoteca de una vivienda elegible. Esta exención de derechos y aranceles no aplica al impuesto notarial que los notarios y notarias tienen que adherir en cada escritura original y en las copias certificadas que expidan, ni a los sellos que se cancelan a favor de la Sociedad para Asistencia Legal (SAL) en conformidad con la Ley Núm. 35-1998, según enmendada, y la Ley Núm. 244-2004, según enmendada, los cuales se cobrarán y se pagarán según corresponda. Artículo 6(c)(1) de la Ley Núm. 216-2011, *supra*, 13 LPRA sec. 10725(c)(1). La exención antes descrita aplica de igual forma a la persona adquirente que compra una unidad de vivienda elegible a un inversionista cualificado, siempre y



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

cuando sea la primera venta que hace el inversionista después de su adquisición inicial.

La Ley Núm. 216-2011 también enmendó el Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*, para que el Departamento de Hacienda tome las providencias necesarias para la asignación de fondos a la SAL en cuanto a los aranceles dispuestos por la Ley Núm. 47 de 4 de junio de 1982 (4 LPRA sec. 896 *et seq.*) y la Ley Núm. 244-2004, dejados de percibir por incentivos concedidos a los casos que aplica. Artículo 7 de la Ley Núm. 216-2011, *supra*, 4 LPRA sec. 2022. Mediante la Ley Núm. 132-2010 se habían tomado las mismas medidas para asegurar los fondos dejados de recibir por la SAL.

Esta exención sobre los sellos de la SAL cambió mediante las enmiendas introducidas por la Ley Núm. 68-2013 a la Ley 216-2011, las cuales excluyeron expresamente los sellos de la SAL de la exención del pago de cargos por sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley en los instrumentos públicos y su presentación e inscripción.

El notario y la notaria cumplirán con lo que el entonces Director de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV) estableció en la Carta Circular Núm. 2013-12, aprobada el 14 de agosto de 2013. En conformidad con la Ley Núm. 68-2013, en la Carta Circular Núm. 2013-12 se establecieron los requisitos para la creación del Registro de Unidades de Viviendas Elegibles administrado por la AFV. Dicho registro es esencial al momento de determinar la otorgación de los incentivos provistos por las enmiendas dispuestas en la Ley Núm. 68-2013.

Para beneficiarse de los incentivos establecidos, la persona desarrolladora, inversionista o dueña del proyecto debe completar y someter a la AFV la solicitud y los documentos requeridos por la Carta Circular 2013-12 para pertenecer al registro, en o antes del 23 de agosto de 2013. Una vez la AFV determina la composición del Registro de Unidades de Viviendas Elegibles, notifica a la persona desarrolladora, inversionista o dueña que su proyecto formó parte del registro. En los casos de los préstamos permanentes de las unidades que forman parte del Registro de Unidades de Viviendas Elegibles, la AFV deberá emitir dos certificaciones en original por unidad de vivienda. Una de estas certificaciones en **original** deberá unirse a la escritura de compraventa y la otra certificación **original** se unirá a la escritura de hipoteca.

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

Para poder disfrutar de la exención provista, y en atención a lo establecido en Ley Núm. 216-2011, se orienta a los notarios y notarias tomar en consideración lo siguiente:



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

1. Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de Exoneración Contributiva: Consignar una advertencia a la persona transmitente o a la persona que segregue o agrupe bienes inmuebles que es deber de estas proveer al notario o notaria la información necesaria para la presentación de esta planilla en los casos de instrumentos de segregación, agrupación o traslación de dominio. Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*; Instrucción General #16 de esta publicación (Presentación electrónica de la planilla informativa al Departamento de Hacienda).

2. Exención en el pago de sellos y comprobantes: Hacer constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención concedida basado en las representaciones de la parte otorgante. Esto aplica a los casos de traslado, enajenación u otra transacción en que se disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de la exención total o parcial, en cuanto al pago de cargos por sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno, conforme a la Ley Núm. 132-2010 y a la Ley Núm. 216-2011. Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*.

3. Certificación del vendedor mediante declaración jurada:

a. **Propiedad de nueva construcción:** Asesorar a las partes en cuanto a que para que el bien inmueble residencial de nueva construcción se considere una propiedad de nueva construcción al amparo de esta ley, el vendedor o vendedora debe certificar por escrito a la persona adquirente, mediante una declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, el hecho de que el bien inmueble es una propiedad de nueva construcción y que no ha sido objeto de ocupación. Artículo 6(d) de la Ley Núm. 216-2011, *supra*, 13 LPRA sec. 10725(d). **Esta definición aplica a la vivienda elegible definida en el Artículo 2(g) de esta ley, según enmendada por la Ley Núm. 68-2013 y por la Ley Núm. 187-2015. Esta advertencia se incluirá en el instrumento público que autorice el notario o notaria sobre el negocio jurídico.**

b. **Propiedad cualificada:** Asesorar a las partes en cuanto a que para que el bien inmueble se considere una propiedad cualificada al amparo de esta ley, el vendedor o vendedora debe certificar por escrito a la persona adquirente, mediante una declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, el hecho de que el bien inmueble es una propiedad cualificada y que no era una propiedad de nueva construcción. Certificará, además, que esta cumple con los requisitos de propiedad cualificada, según definida en la ley. Artículo 6(d) de la Ley Núm. 216-2011, *supra*. **Esta advertencia se incluirá en el instrumento público que el notario o notaria autorice sobre el negocio jurídico.**



c. **Protocolo y presentación de instrumentos:** Anejar copia de la certificación jurada de propiedad de nueva construcción o de propiedad cualificada que emitirá el vendedor o vendedora del inmueble objeto de la transacción, tanto en la escritura matriz contenida en su Protocolo como en cualquier documento que se presente en el Registro de la Propiedad. Artículo 6(d) de la Ley 216-2011, *supra*; Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*.

4. Impuesto notarial: Adherir y cancelar el sello de impuesto notarial en todos los instrumentos autorizados bajo las disposiciones de esta ley. A tenor con el Artículo 10 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2021, esta obligación recae sobre el notario o notaria. El impuesto notarial es responsabilidad exclusiva de la persona notaria por la facultad que el Estado le confiere para ejercer como persona funcionaria. Al no estar este impuesto comprendido dentro de las exenciones establecidas por la Ley Núm. 216-2011, el notario o notaria tiene la obligación de cancelarlo en todos los instrumentos públicos y no podrá cobrar dicho arancel a ninguna de las personas otorgantes.

5. Presentación de planillas: Remitir electrónicamente al Departamento de Hacienda, en o antes del décimo día del mes siguiente al otorgamiento de dichas escrituras, las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas durante el mes anterior e incluir junto con dichas planillas una copia de la certificación de propiedad de nueva construcción que emitirá el vendedor o vendedora de la propiedad inmueble, conforme a lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*. Véase Instrucción General #16 de esta publicación.

6. Expedición de copias certificadas de un instrumento autorizado conforme a lo dispuesto en la ley: Especificar en la nota de certificación que los aranceles de rentas internas y de la SAL no han sido cancelados porque la copia certificada está exenta de ellos o por que fueron cancelados en la proporción correspondiente de acuerdo con la exención provista por la ley aplicable al momento de la transacción. En los casos de transacciones de vivienda elegible, se deberá especificar en la certificación que los sellos de la SAL aparecen cancelados en la escritura matriz y cancelarlos en la copia que se expida. De igual forma, todo notario y notaria tiene que consignar que el sello del impuesto notarial está cancelado en la escritura original y, a su vez, cancelarlo en la copia certificada.

7. Exenciones aplicables a la cancelación de hipotecas: Relacionar esta exención en las escrituras de compraventa e hipoteca a las que aplica la exención que confiere la Ley Núm. 216-2011. El así hacerlo facilitará la identificación del pagaré que se cancelará posteriormente y, además, facilitará la función fiscalizadora de la ODIN y la función calificadoras del Registro de la Propiedad. En este caso, el notario o notaria deberá solicitar a la institución financiera o a la persona natural o jurídica correspondiente, una certificación que acredite que el negocio jurídico se efectuó dentro del periodo comprendido en la ley y la exención a la que estuvo sujeta.



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

8. Testimonios y la cancelación de aranceles: Los testimonios que se suscriban al amparo de la Ley Núm. 216-2011, independientemente de cuál sea la parte suscribiente, no están exentos de la cancelación de los sellos de la SAL. Véase Reglamento sobre la Ley de Transición de Impulso a la Vivienda (Reglamento sobre la Ley de Transición), Reglamento Núm. 8127 del Departamento de Hacienda de 23 de diciembre de 2011.

9. Instrumentos públicos sobre préstamos permanentes de las unidades que formen parte del Registro de Unidades de Viviendas Elegibles: Los notarios y notarias unirán una de las dos certificaciones **originales** emitidas por unidad de vivienda por la AFV a la escritura de compraventa y la otra certificación original a la escritura de hipoteca, en los casos de los préstamos permanentes de las unidades que formen parte del Registro de Unidades de Viviendas Elegibles administrado por la AFV.

Por último, es necesario destacar la necesidad de que los notarios y notarias se refieran al Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles, Reglamento Núm. 7923 de 7 de septiembre de 2010 (derogado), al Reglamento sobre la Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles, Reglamento Núm. 8048 de 21 de julio de 2011, y al Reglamento sobre la Ley de Transición, *supra*, mediante los cuales se establece la reglamentación ordenada por la Ley Núm. 132-2010 y la Ley Núm. 216-2011 para su implementación. El Reglamento sobre la Ley de Transición no fue enmendado para incluir los cambios asociados a la extensión de los beneficios de la Ley Núm. 216-2011 a raíz de la aprobación de la Ley Núm. 288-2011. No obstante, se orienta al notario o notaria que sus disposiciones aplican a los instrumentos públicos autorizados durante su vigencia. Este reglamento establece en forma más detallada las transacciones cubiertas, los beneficios y el alcance. En el caso de las enmiendas a la Ley Núm. 216-2011 por la Ley Núm. 68-2013 y por la Ley Núm. 187-2015, el notario o notaria deberá considerar y cumplir con cualquier reglamentación y guía que el Secretario o Secretaria de Hacienda o el funcionario o la funcionaria designada por ley emita para su implantación.

Igual cumplimiento se deberá dar a lo que el entonces Director de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda dispuso en la Carta Circular Núm. 2013-12 de la AFV. El contenido de dicha Carta Circular es instrumental al momento de otorgarse los incentivos provistos por las enmiendas dispuestas en la Ley Núm. 68-2013.

B. Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas

La Ley Núm. 226-2011 se aprobó con el propósito de estimular la compra e inversión sobre el inventario acumulado de viviendas nuevas. Mediante este estatuto se creó un programa de incentivos para facilitar y propiciar la compra de propiedades inmuebles residenciales de nueva construcción, y así dedicarlas al mercado de alquiler



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

residencial o turístico, sea este de corto o largo plazo. Esta disposición concede los beneficios contributivos que se detallan a continuación.

1. Arrendamiento de propiedad residencial adquirida al amparo de esta ley: Cien por ciento de exención por el ingreso devengado del arrendamiento, independientemente de que se trate de un contrato a corto o largo plazo. Aplica tanto al cómputo de la contribución alterna básica como al de la contribución alterna mínima. La exención aplica por un período máximo de diez años contributivos, comenzando en la fecha de adquisición y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2021. Artículo 3 de la Ley Núm. 226-2011, *supra*, 13 LPRA sec. 10732.

2. Ganancia neta de capital a largo plazo generada en la venta de una propiedad de nueva construcción adquirida por un inversionista institucional calificado: Aplica a las propiedades adquiridas a partir del 1 de noviembre de 2011 pero en o antes del 31 de marzo de 2013, siempre que se haya ocionado en o antes del 31 de diciembre de 2012. El inversionista podrá gozar de esta exención bajo el cómputo de la contribución alterna básica y bajo el de la contribución alterna mínima. Artículo 4 de la Ley Núm. 226-2011, *supra*, 13 LPRA sec. 10733.

3. Exención al inversionista institucional calificado del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble: Aplica cuando dicho inversionista adquiere una propiedad de nueva construcción, según definidos ambos conceptos en la Ley Núm. 226-2011. Requiere que la propiedad se haya adquirido entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2012. La exención aplica por un término máximo de cinco años, correspondiendo al periodo entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2017. Artículo 5 de la Ley Núm. 226-2011, *supra*, 13 LPRA sec. 10734.

En cuanto a los derechos arancelarios que se cancelan en los instrumentos públicos, el Artículo 6 de la referida ley otorga los siguientes beneficios a las partes que intervienen en los negocios jurídicos que se realizan bajo sus disposiciones:

Todas las partes involucradas en la [compraventa], efectuada luego del 1 de noviembre de 2011, pero en o antes del 31 de diciembre de 2012, de propiedades de nueva construcción⁶ adquiridas por inversionistas calificados estarán exentas del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el

⁶ El Artículo 2(a) de la Ley Núm. 226-2011 lo define como “toda propiedad inmueble residencial de nueva construcción localizada en Puerto Rico, apta para la convivencia familiar, que no haya sido objeto de ocupación y que sea adquirida de un Urbanizador o, en su defecto, el contratista, cuando la haya recibido en calidad de pago para venderle y no para su uso. Para que la propiedad inmueble sea considerada como Propiedad de Nueva Construcción, el vendedor de la propiedad inmueble deberá certificar por escrito al adquirente, mediante declaración jurada, en o antes de la fecha de adquisición, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y no ha sido anteriormente objeto de ocupación”.

otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno con relación a la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento, financiamiento, o constitución de hipoteca de la propiedad de nueva construcción. Para poder disfrutar de la exención, el propietario o arrendador deberá presentar copia de la certificación jurada de propiedad de nueva construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme [al Artículo 2 de esta ley] al notario público, Registrador o cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios de esta exención y se anejará a cualquier documento a ser presentado en el Registro de la Propiedad. 13 LPRA sec. 10735.

A tenor con lo dispuesto en los Artículos 10 y 11 de la Ley Notarial, *supra*, el notario o notaria tiene la obligación de hacer constar al final de la escritura correspondiente que la aplicabilidad de la exención conferida por este estatuto se basa en las representaciones que le hicieran las personas otorgantes. Igualmente, tiene la obligación de presentar en el Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante sí durante el mes anterior e incluir junto con dichas planillas una copia de la certificación de propiedad de nueva construcción que emita el vendedor o vendedora de la propiedad inmueble. El notario o notaria, además, tendrá que anejar a la escritura correspondiente que forme parte de su Protocolo de instrumentos públicos una copia de la referida certificación.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, se orienta a los notarios y notarias a cumplir con lo siguiente:

1. Contenido de la planilla informativa: Advertir al transmitente o a quien segregue o agrupe, de su obligación de cumplimentar y depositar en su oficina la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de Exoneración Contributiva. Este deber aplica a todo negocio jurídico traslativo de dominio. Artículo 7 de la Ley Núm. 226-2011, *supra*, 4 LPRA sec. 2022; Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*. Véase, además, Instrucción General #16.

2. Consignar en el instrumento la exención aplicable: Hacer constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención concedida por este estatuto legal basado en las representaciones de las personas otorgantes. Lo anterior aplica a casos de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de cargos por sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno. Artículo 10 de la Ley Notarial, *supra*.



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

3. **Certificación jurada del vendedor:**

a. Asesorar a las partes otorgantes sobre la necesidad de que el vendedor o vendedora certifique por escrito a la persona adquirente, mediante declaración jurada, que la propiedad inmueble es de nueva construcción y que no ha sido objeto de ocupación. Dicha declaración jurada deberá suscribirse en o antes de la fecha de adquisición del bien que se interesa cualificar bajo esta ley como una propiedad de nueva construcción. Igualmente, el notario o notaria tendrá que consignar en el instrumento una advertencia a tales efectos.

b. Anejar a la escritura correspondiente que forme parte de su Protocolo de instrumentos públicos, así como a cualquier documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, copia de la certificación jurada de propiedad de nueva construcción o de propiedad cualificada que emita el vendedor de la propiedad inmueble. Artículos 6 y 7 de la Ley Núm. 226-2011, *supra*, 13 LPRA sec. 10735 y 4 LPRA sec. 2022, respectivamente.

4. Exención en la cancelación de aranceles aplicable a la compraventa de propiedades de nueva construcción por inversionistas calificados, efectuada luego del 1 de noviembre de 2011 pero en o antes del 31 de diciembre de 2012: El notario o notaria deberá advertir a las partes involucradas que las transacciones estarán exentas del pago de toda clase de cargos por sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno. Esta exención aplica a negocios jurídicos relacionados con la constitución de régimen de condominio, venta, compra, arrendamiento, financiamiento o constitución de hipoteca de la propiedad de nueva construcción. Artículo 6 de la Ley Núm. 226-2011, *supra*.

A su vez, el notario o notaria asesorará a todas las partes otorgantes de que, para poder disfrutar de la exención concedida por el Artículo 6 de la Ley Núm. 226-2011, *supra*, descrita en el párrafo anterior, el propietario o arrendador deberá presentar al notario o notaria, al Registro de la Propiedad o a cualquier entidad gubernamental ante la cual se reclamen los beneficios dispuestos por este estatuto, una copia de la certificación jurada de propiedad de nueva construcción emitida por el vendedor de la propiedad inmueble objeto de la transacción, conforme lo establece el Artículo 2 de referida ley, 13 LPRA sec. 10731.

5. Honorarios o aranceles notariales: Cumplir con las disposiciones del Artículo 77 de la Ley Notarial, *supra*, en lo referente al monto aplicable a cada transacción bajo esta ley.

6. Presentación de planillas: Remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante sí durante el mes anterior e incluir junto con dichas planillas una copia de la certificación de propiedad de nueva construcción emitida por el vendedor de la propiedad inmueble,



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

conforme lo establecido en el Artículo 11 de la Ley Notarial, *supra*. Véase, además, Artículo 7 de la Ley Núm. 226-2011, *supra*.

7. **Impuesto notarial:** Adherir y cancelar el sello de impuesto notarial en todos los instrumentos públicos autorizados bajo las disposiciones de esta ley.

8. **Expedición de copias certificadas de un instrumento autorizado conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 226-2011:** Especificar en la nota de certificación que los aranceles de rentas internas y de la SAL no han sido cancelados o están cancelados en la proporción correspondiente de acuerdo con la exención provista por la Ley Núm. 226-2011. Además, todo notario o notaria consignará que el sello del impuesto notarial está cancelado tanto en la escritura matriz como en la copia certificada que expidan.

9. **Testimonios y la cancelación de aranceles:** Los testimonios que se suscriban al amparo de la Ley Núm. 226-2011, independientemente de cuál sea la parte suscribiente del mismo, no están exentos de la cancelación de los sellos de la SAL.

C. Ley del Fondo de Reserva de Hipotecas Aseguradas

La Ley Núm. 129-2014, enmendó la Ley Núm. 87, *supra*, para incorporar al Artículo 12 de la Ley Núm. 87 el refinanciamiento de primeras hipotecas. Las escrituras de hipoteca de este tipo de refinanciamiento que se otorguen bajo el Programa de Seguro Hipotecario administrado por la AFV estarán exentas del pago y de la cancelación de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos. Además, en las escrituras de cancelación de las hipotecas preferentes la ley concede una exención de un cincuenta por ciento en el pago de toda clase de cargos por sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos.

Los aranceles de la SAL requeridos por la Ley Núm. 244-2004, según enmendada, y los exigidos por la Ley Núm. 47, *supra*, según enmendada, no están incluidos en las exenciones del pago de cargos por sellos de rentas internas y comprobantes requeridos para refinanciamientos o modificaciones de primeras hipotecas y para las cancelaciones de hipotecas preferentes provistos por la Ley Núm. 87, *supra*. De igual modo, las personas que se beneficien de esta ley pagarán el arancel de presentación que dispone la Ley Núm. 67 de 20 de junio de 1963, según enmendada, establecido para mantener el Fondo de Mecanización del Registro de la Propiedad.

Por otra parte, conforme a la Ley Núm. 87, los notarios y notarias que autoricen las escrituras que se mencionan en el Artículo 12 de la Ley Núm. 87, *supra*, se rigen por el Artículo 77(3)(a) de la Ley Notarial, *supra*, 4 LPRA sec. 2131, al momento de cobrar los honorarios por servicios notariales.



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

Finalmente, los notarios y notarias deberán examinar detenidamente las leyes a las que se refiere esta Instrucción, otras leyes, órdenes ejecutivas relacionadas y los reglamentos, órdenes y cartas circulares promulgadas para que puedan orientar adecuadamente a los otorgantes de instrumentos relacionados con esta legislación.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.

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

Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #32 – Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias sobre la aplicabilidad de esta ley y la autorización de las escrituras de adquisición de fincas urbanas o rústicas para establecer el derecho a un hogar seguro, así como de las actas para declarar el carácter del inmueble, conforme a lo dispuesto en la Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar, Ley Núm. 195-2011, según enmendada, 31 LPRA sec. 1858 *et seq.*

A. Trasfondo y aplicabilidad de esta ley

La Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar establece la política pública de asegurar que toda persona o jefe o jefa de familia con domicilio en Puerto Rico proteja la posesión y el disfrute de su residencia principal contra el riesgo de ejecución. Además, persigue ampliar la protección del hogar seguro, clarificar las excepciones aplicables y establecer el procedimiento para reclamar este derecho.

A esos fines, el Artículo 3 de la referida ley, 31 LPRA sec. 1858, dispone:

Todo individuo o jefe de familia, domiciliado en Puerto Rico, tendrá derecho a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una finca consistente en un predio de terreno y la estructura enclavada en el mismo, o una residencia bajo el régimen de la Ley de Condominios que le pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupado por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal.

Para efectos de [esta ley], domicilio se definirá conforme a las disposiciones [del Artículo 11 del Código Político de 1902, según enmendado, 1 LPRA sec. 8].

La Ley Núm. 195-2011 dispone en su Artículo 4 (31 LPRA sec. 1858a) que el derecho a un hogar seguro es irrenunciable y que cualquier pacto en contrario será nulo. No obstante, el referido precepto establece que el derecho se entenderá renunciado en las instancias siguientes:

1. Cuando se obtenga una hipoteca que grave la propiedad protegida.
2. En los casos relacionados con cobro de contribuciones estatales y federales.



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

3. Cuando se deban pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad protegida.

4. Cuando la persona que reclame o haya reclamado previamente el derecho a un hogar seguro prefiera reclamar, en una petición bajo el Código de Quiebras Federal, las exenciones establecidas en la Sección 522(b)(2), en lugar de reclamar las exenciones locales o la de hogar seguro que permite dicho Código bajo la Sección 522(b)(3).

5. Ante procesos relacionados con préstamos, hipotecas, contratos refaccionarios y pagarés constituidos a favor de o asegurados u otorgados por la *Puerto Rico Production Credit Association*, la *Small Business Administration*, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, la Administración Federal de Hogares de Agricultores, la *Federal Home Administration (FHA)*, la Administración de Veteranos de Estados Unidos y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico, así como las entidades sucesoras de los antes mencionados y a favor de cualquier otra agencia o entidad estatal o federal que garantice préstamos hipotecarios que se aseguran y se venden en el mercado secundario.

Al amparo de este estatuto, el derecho a un hogar seguro protege la propiedad de embargo, sentencia o ejecución ejercida para el pago de todas las deudas, excepto los casos mencionados en la lista detallada en el párrafo anterior, la cual contiene las circunstancias en las que se entiende renunciado el derecho. Artículo 5 de la Ley Núm. 195-2011, *supra*, 31 LPRA sec. 1858b.

Esta ley provee, además, para que el derecho a un hogar seguro pueda subsistir: (a) después de la muerte de uno de los cónyuges a beneficio del cónyuge superviviente, siempre y cuando este continúe ocupando el hogar seguro y después de la muerte de ambos cónyuges a beneficio de los hijos hasta que el menor haya alcanzado la mayoría de edad; (b) en caso de abandono de la familia por uno de los cónyuges, la protección continuará a favor del cónyuge que ocupe la propiedad como residencia, y (c) en caso de divorcio, el tribunal que lo conceda dispondrá del hogar seguro según la equidad del caso. Artículo 6 de la Ley Núm. 195-2011, *supra*, 31 LPRA sec. 1858c.

En los casos de una persona no casada que sea jefe o jefa de familia porque dependan de ella para su subsistencia, sus ascendientes o descendientes hasta el tercer grado de consanguinidad o de afinidad, la protección subsistirá después de la muerte de aquella a beneficio de sus familiares antes mencionados mientras estos continúen ocupando la residencia que constituya el hogar seguro, y hasta que el menor de dichos dependientes haya alcanzado la mayoría de edad. La ley también dispone que mientras la persona titular del derecho no adquiera otra propiedad en o fuera de Puerto Rico que vaya a constituir su residencia principal, la protección no se extingue



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

por su relocalización temporera mientras la persona beneficiaria esté viva. Esto aplica a casos de relocalización por razones de trabajo, estudio, servicio militar o diplomático, o por razón de enfermedad de un familiar hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, que obligue al individuo o a la familia a relocalizarse temporeramente en o fuera de Puerto Rico. Artículos 6 y 7 de la Ley Núm. 195-2011, *supra*, 31 LPRA secs. 1858c y 1858d, respectivamente.

Si la propiedad que constituye el hogar seguro se vende a tenor con lo dispuesto en el Artículo 8 de la Ley 195-2011, *supra*, 31 LPRA sec. 1858e, el dueño o dueña tendrá un plazo de nueve meses para invertir el dinero obtenido de la venta en la adquisición de otra propiedad en Puerto Rico, la cual deberá constituir su nuevo hogar seguro. Durante el referido término, el dinero obtenido de la venta quedará protegido contra acreedores sin que esto presente restricción a lo dispuesto en otras leyes contributivas. Si la propiedad adquirida es de un valor menor, la diferencia entre el valor de la venta y el precio de compra del nuevo hogar no estará protegida.

B. Medios para reclamar el hogar seguro y advertencias del notario y notaria en el instrumento público

El Artículo 9 de la Ley Núm. 195-2011, *supra*, 31 LPRA sec. 1858f, detalla las advertencias pertinentes al derecho a un hogar seguro que el notario o notaria deberá hacer constar expresamente en el instrumento público al momento de adquirir la propiedad. Al respecto, dispone que en los casos en que una persona o el jefe o jefa de familia adquiera una finca rústica o urbana para establecer y fijar en ella el hogar seguro, el notario o notaria tiene la obligación de hacerlo constar así en el título de adquisición. En estas instancias, el notario o notaria advertirá a la persona adquirente su deber de así hacerlo, de lo cual dará fe en dicho título. De esta manifestación tomará razón el Registrador o la Registradora de la Propiedad, a fines de anotar al margen de la inscripción correspondiente que dicha propiedad ha sido designada como hogar seguro.

En los casos en que la finca ya estuviera inscrita a nombre de la persona o del jefe o jefa de familia, el Artículo 9 de la Ley Núm. 195-2011, *supra*, dispone que bastará con que la persona titular o titulares del bien inmueble otorguen un acta en la que se hará constar que la finca tiene carácter de hogar seguro para que el Registrador o Registradora de la Propiedad proceda a realizar la anotación marginal correspondiente.

Cuando el dominio de la propiedad recaiga sobre varias personas titulares comuneras, específicamente sobre el o la cónyuge supérstite y sus descendientes, todas las personas titulares registrales tienen que comparecer a la autorización del acta notarial en la que se reclama el derecho a un hogar seguro. Rivera García v. Registradora, 189 DPR 628 (2013).



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

El derecho a un hogar seguro remueve la propiedad inmueble del tráfico jurídico en cuanto al cobro de ciertas deudas. Por lo tanto, el acto de reclamar el derecho a un hogar seguro no es un acto de mera administración del bien inmueble en el marco de una comunidad de bienes. En consecuencia, se requiere la comparecencia de todas las personas titulares de la propiedad.¹ Íd. De enfrentarse a la ausencia de consenso entre las personas comuneras, procedería instar una acción judicial para que se reconozca ese derecho y se ordene la anotación en el Registro de la Propiedad. Íd.

Por otra parte, es importante señalar que el Artículo 9 la Ley Núm. 195-2011, *supra*, requiere que en ambos documentos, es decir, la escritura de adquisición y el acta notarial, se exprese lo siguiente: (a) que la propiedad será de uso residencial; (b) que el propietario o propietaria no ha designado como hogar seguro ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico, y (c) que el notario o notaria le ha hecho la advertencia al propietario o propietaria sobre las posibles sanciones a las que se expone toda persona que intente inscribir en el Registro de la Propiedad más de una propiedad como hogar seguro o que intente o logre la inscripción ilegal del derecho de hogar seguro a favor de otra persona.

En los casos en que la persona posea otra propiedad que se haya designado previamente como su hogar seguro, el aludido artículo impone al propietario o propietaria la obligación de reconocer en el título de adquisición o en el acta correspondientes la existencia de esa otra propiedad y la obligación de manifestar que tal propiedad cesará de ser su hogar seguro a partir de ese momento. Además, esta disposición impone la obligación de cancelar en el Registro de la Propiedad la anotación de hogar seguro sobre la propiedad anterior para que el Registrador o Registradora de la Propiedad haga consignar dicha cancelación en una nota marginal.

El cumplimiento con el aviso sobre las posibles sanciones a las que se refiere el citado artículo requiere que el notario o notaria le advierta a la persona otorgante que toda persona que intente o logre inscribir ilegalmente en el Registro de la Propiedad el derecho a un hogar seguro en más de un inmueble de su propiedad o a favor de una persona que no tiene derecho, incurrirá en delito grave de cuarto grado. Así también, que de ser encontrada culpable no tendrá derecho a un hogar seguro sobre ninguna de las propiedades objeto de su actuación ilegal. Artículo 10 de la Ley Núm. 195-2011, *supra*, 31 LPRA sec. 1858g. Si el delito se comete luego del 1 de septiembre de 2012, aplicarán las disposiciones del Código Penal de 2012. En dicho caso, el delito conllevará una pena de reclusión por un término fijo de tres años. Artículo 307 del Código Penal de Puerto Rico, según enmendado, 33 LPRA sec. 5415.

¹ Por ejemplo, cuando se trate de un inmueble cuyo titular es la sociedad legal de bienes gananciales o un inmueble que pertenece en común proindiviso a dos o más cotitulares. Aun cuando el asunto no ha sido interpretado por nuestra Alta Superioridad mediante Opinión a esos fines, exhortamos la lectura de *Bones Cruz v. Registrador*, 2016 TSPR 44, 194 DPR __ (2016) (Sentencia).

Es preciso señalar que la Ley Núm. 195-2011 reconoce que el hecho de que una finca no esté inscrita como hogar seguro o designada como tal en el Registro de la Propiedad no afectará el derecho que tiene el propietario o propietaria a reclamarla en procesos judiciales de ejecución, solicitud de embargo, anotación preventiva o cualquier otro mecanismo en aseguramiento de sentencia en contra de las propiedades del demandado. Artículo 11 de la Ley Núm. 195-2011, *supra*, 31 LPRA sec. 1858h. La ley dispone todo lo relativo al trámite procesal para la reclamación del derecho a un hogar seguro en procesos de venta por sentencia o ejecución. Artículo 12 de la Ley Núm. 195-2011, *supra*, 31 LPRA sec. 1858i. De esta forma, el estatuto establece que la persona reclamante podrá presentar una moción en el foro judicial dentro del término de treinta días, contados desde la fecha cuando se solicita la ejecución de la propiedad o se solicita un embargo o anotación preventiva en aseguramiento de sentencia. Igualmente, dispone cómo deberá proceder la parte que solicita la ejecución y el trámite que seguirá el tribunal para su debida disposición.

Por otro lado, la Ley Núm. 257-2012 enmendó la Ley Núm. 195-2011 a los efectos de aclarar el alcance de la protección del derecho a un hogar seguro en los casos que se tramiten ante la Corte Federal de Quiebras. Esta ley no impone al notario o notaria un deber específico de informar a la persona otorgante del efecto que un procedimiento bajo la Ley Federal de Quiebras tiene sobre el derecho a un hogar seguro. Sin embargo, en cumplimiento con la función notarial de asesorar debidamente a la persona otorgante, se recomienda que el notario o notaria le oriente sobre dichas consecuencias. Específicamente, le debe asesorar respecto a que ese derecho no se entenderá renunciado por la mera presentación de una petición al amparo de esta legislación federal, a menos que la persona reclamante o quien haya reclamado previamente este derecho bajo la Ley Núm. 195-2011 prefiera no reclamarlo, optando por reclamar las exenciones que reconoce el Código de Quiebras en la Sección 522 (b)(2), 11 USC sec. 522(b)(2).

La presentación e inscripción del derecho a un hogar seguro en el Registro de la Propiedad están exentas del pago de cualquier derecho arancelario, incluyendo los sellos y comprobantes. Artículo 13 de la Ley Núm. 195-2011 (31 LPRA sec. 1858j).

Los notarios y notarias deberán examinar detenidamente el texto de la Ley Núm. 195-2011. De esta forma podrán orientar de manera adecuada a las partes otorgantes sobre este derecho, particularmente en cuanto al alcance de la protección, las circunstancias en que se entiende renunciado el derecho, las obligaciones que se asumen en virtud de dicho estatuto y las sanciones y penalidades que acarrea el incumplimiento con sus disposiciones.

C. Datos específicos a consignar en el documento notarial

Al autorizar instrumentos públicos en los que se reclama el derecho a un hogar seguro, los notarios y notarias consignarán expresamente las declaraciones y



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

advertencias comprendidas en el Artículo 9 de la Ley Núm. 195-2011, *supra*, según apliquen al acto jurídico específico del que se trate. El notario o notaria deberá consignar lo siguiente:

1. El uso residencial de la propiedad

a. La advertencia a la persona adquirente de su deber de manifestar expresamente su decisión de establecer y de fijar su hogar seguro en la propiedad inmueble objeto del negocio jurídico.

b. La advertencia de que la persona adquirente o titular no ha designado como hogar seguro ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico. De haberlo hecho, el notario o notaria deberá advertir a la persona adquirente o titular de su obligación de

i. reconocer la existencia de esa otra propiedad;

ii. manifestar que esta cesará de ser su hogar seguro en ese momento y;

iii. cancelar en el Registro de la Propiedad correspondiente la anotación de un hogar seguro existente, lo cual se podrá hacer en el mismo documento de adquisición de la nueva propiedad que tendrá la protección de un hogar seguro o por medio de un acta notarial.

2. La advertencia de que toda persona que intente o logre inscribir en el Registro de la Propiedad la protección de un hogar seguro en más de una finca de su propiedad o intente o logre inscribir a favor de otra persona la protección de un hogar seguro a la que este no tenga derecho, incurrirá en delito grave de cuarto grado, el cual acarrea una pena de reclusión por un término fijo de tres años. De hallarse culpable de tal delito, esta persona no tendrá derecho a un hogar seguro sobre ninguna de las propiedades objeto de su actuación ilegal.

3. Citar la disposición de la Ley Núm. 195-2011 que exime del pago de los derechos arancelarios de presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

En cumplimiento de sus funciones ministeriales, los notarios y notarias deberán consignar en el instrumento público autorizado todas las advertencias que, por su importancia, deban estar comprendidas expresamente en el documento según lo dispone el Artículo 15 de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2033, al igual que las leyes especiales y la jurisprudencia aplicable al negocio jurídico que se autoriza.



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

D. Arancel Notarial

Cuando el hogar seguro se reclame en un instrumento público en el que se autoriza otro negocio jurídico, los aranceles notariales se cancelarán según las disposiciones de la Ley de Arancel Notarial, Ley Núm. 101 de 12 de mayo de 1943, según enmendada, 4 LPRA sec. 851 *et seq.*, y su jurisprudencia interpretativa. Si la reclamación de un hogar seguro se hace mediante un acta notarial, cancelará los sellos requeridos a un documento sin cuantía (sello de rentas internas de \$1.00 e impuesto notarial). Sección 3 de la Ley Núm. 101, *supra*, 4 LPRA sec. 852. La copia certificada que se expida para propósitos de inscripción en el Registro de la Propiedad solo cancelará el impuesto notarial. Cualquier otra copia certificada expedida cuyo objetivo no sea su presentación para inscripción en el Registro de la Propiedad, cancelará los sellos de una copia certificada sin cuantía (sello de rentas internas de \$0.50 e impuesto notarial).

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #33 – Poder duradero

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias sobre la autorización de la escritura de poder duradero, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 25-2012.¹

A. Trasfondo y aplicabilidad de esta ley

La Parte IX del Subtítulo 4 del Código Civil de Puerto Rico (Código Civil), 31 LPRA sec. 4421 *et seq.*, rige la figura del mandato o poder en nuestra jurisdicción. Específicamente, el Artículo 1600 (31 LPRA sec. 4421) define “mandato” como sigue: “[p]or el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra”.

La Ley Núm. 25-2012 se aprobó con el propósito de disponer un nuevo tipo de poder denominado “poder duradero”. Esta disposición agregó los Artículos 1600A, 1600B, 1600C y 1600D, 31 LPRA secs. 4421a-4421d. Además, enmendó el Artículo 1623 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4481, para definir el poder duradero y definir los parámetros de esta nueva figura en nuestro ordenamiento jurídico.

La finalidad del estatuto es que una persona proteja sus intereses cuando surjan circunstancias que no le permitan hacerlo por sí misma. El poder duradero es el mandato que contiene en forma expresa una disposición que establece que su efectividad y validez persistirá aun después de que le sobrevenga a la persona mandante una incapacidad, sea esta declarada o no judicialmente. Artículo 1600A del Código Civil, *supra*. Al poder duradero le aplican todas las disposiciones del Código Civil relacionadas con la figura del mandato que, por su naturaleza, no sean contrarias a las disposiciones de los Artículos 1600A a 1600D del Código Civil, *supra*. Igualmente, la validez de este mandato está supeditada a que esté consignado en un instrumento público. Artículo 1600A del Código Civil, *supra*.

Cuando el poder duradero faculta al mandatario para la enajenación de una o más propiedades de la persona mandante, el notario o notaria deberá identificar expresamente en el instrumento la propiedad que constituye la residencia principal de la persona mandante e indicar si es de su titularidad total o parcialmente. Aunque este estatuto dispone que la persona mandataria podrá ejercer todas las facultades y los poderes otorgados mediante el poder duradero, aun cuando a la persona mandante le advenga una incapacidad o sea declarada incapaz judicialmente, la persona

¹ La colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas clasificó los artículos de la Ley Núm. 25-2012 sobre poder duradero como las secciones 4421a y subsiguientes del Título 31.



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

mandataria no podrá ejercer dichas facultades sobre la propiedad que constituya la residencia de la persona mandante. La persona mandataria podrá únicamente “disponer de, gravar o enajenar dicha propiedad, su equipo y mobiliario, si obtiene previamente la autorización judicial del tribunal [...]”. Artículo 1600C del Código Civil, *supra*. De no cumplir con estos requisitos, la residencia de la persona mandante no estará protegida de las facultades para enajenar otorgadas a la persona mandataria.

El Artículo 5 de la Ley Núm. 25-2012, *supra*, 31 LPRA sec. 4481, añade un cuarto inciso al Artículo 1623 del Código Civil, *supra*, con el fin de incluir la incapacidad de la persona mandante para administrar sus bienes entre las causales para la terminación del mandato, a menos que se haya otorgado un poder duradero.

Se orienta a los notarios y notarias a evaluar y cumplir con los aspectos siguientes:

1. Examinar con detenimiento la Ley Núm. 25-2012, así como cualquier otra legislación que estimen necesaria con el propósito de orientar cuidadosamente a la parte otorgante sobre el alcance, los requisitos, los beneficios y las consecuencias del poder duradero.

2. Incluir en el instrumento público de poder duradero que autorice una cláusula en la que haga constar que advirtió a la persona mandante sobre la naturaleza y consecuencias del poder duradero que se propone otorgar conforme lo dispone el Artículo 1600A del Código Civil, *supra*.

3. Incluir en el instrumento público de poder duradero la descripción de las propiedades inmuebles de las que sea dueña la persona mandante, en todo o en parte, al momento de extenderle a la persona mandataria la facultad de enajenar una o más de dichas propiedades. Artículo 1600B del Código Civil, *supra*.

4. Identificar y describir el bien inmueble del cual la parte otorgante sea dueña, en todo o en parte, y constituya su residencia. Artículo 1600B del Código Civil, *supra*.

5. Hacer constar de forma expresa en el instrumento público que autorice que el poder duradero será efectivo y válido aun después de que le sobrevenga una incapacidad a la parte otorgante o sea declarada incapaz judicialmente, y que la persona mandataria podrá ejercer todas las facultades y poderes otorgados en el mismo. Artículos 1600A y 1600C del Código Civil, *supra*.

6. Expresar en el instrumento público que, cuando se trate del bien inmueble que constituye la residencia de la persona mandante, según identificada en el instrumento público, la mandataria no podrá ejercer las facultades y los poderes que se le confirieron y que únicamente podrá disponer de, gravar o enajenar dicha propiedad,

su equipo y mobiliario si obtiene previamente una autorización judicial. Artículo 1600C del Código Civil, *supra*.

7. Hacer constar expresamente si la voluntad de la persona mandante es que el poder duradero incluya cualquier propiedad que se adquiriera luego de la firma del instrumento público. Artículo 1600B del Código Civil, *supra*.

8. Consignar la voluntad de la persona mandante si esta desea excluir de la autorización concedida a la mandataria cualquier bien o acto en particular. Artículo 1600B del Código Civil, *supra*.

En el cumplimiento con sus funciones ministeriales, los notarios y notarias deberán consignar todas las advertencias que, por su importancia, tienen que estar desglosadas expresamente en el documento, según lo disponen el Artículo 15 de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRa sec. 2033, y demás leyes especiales aplicables. La incorporación del poder duradero al Código Civil manifiesta, pues, la importancia de que el notario o notaria incluya en la escritura de poder duradero una cláusula en la que haga constar que advirtió a la persona mandante sobre la naturaleza y las consecuencias del poder duradero que se propone otorgar.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #34 – Proceso de mediación en las acciones sobre ejecución de hipoteca; notificación al deudor hipotecario sobre el proceso; deberes de los notarios y notarias

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias sobre los deberes que habrán de cumplir cuando autoricen instrumentos públicos en casos de préstamos con garantía hipotecaria sobre la vivienda principal del deudor o deudora, conforme a lo dispuesto en la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2012 (32 LPRA sec. 2881 *et seq.*).

La Ley Núm. 184-2012 dispone una serie de medidas para la protección de la vivienda principal dirigidas a evitar que un incumplimiento de pago culmine en la ejecución de la hipoteca o la venta judicial del inmueble. A su vez, procura que la parte que pueda resultar perjudicada por una ejecución esté bien informada de los recursos disponibles y las obligaciones de ley que debe cumplir para evitarla. Según dicho estatuto, se establece en los tribunales y en los organismos administrativos un mecanismo de mediación para que los entes financieros y los deudores hipotecarios exploren las alternativas disponibles que puedan utilizarse en los procesos de ejecución de hipotecas.

La mediación es el proceso establecido por esta ley para que el organismo financiero y el deudor hipotecario analicen las alternativas disponibles en el mercado con el fin de llegar a un acuerdo de pago o modificación que evite la ejecución de la hipoteca o la venta judicial. Este proceso será un requisito jurisdiccional en las acciones judiciales sobre la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya la vivienda principal del deudor o deudora. El incumplimiento de este requisito impedirá que el tribunal dicte sentencia u ordene la celebración de la venta judicial. La ley contempla, además, que el derecho del deudor o deudora se limita a un solo procedimiento de mediación por caso, si no se encuentra en rebeldía o se han eliminado sus alegaciones, en cuyo caso no tendría derecho a utilizar este procedimiento. Salvo un pacto en contrario, la parte acreedora y la deudora sufragarán los gastos del proceso de mediación en partes iguales.

El Artículo 4 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, 32 LPRA sec. 2882, impone a las entidades financieras, sean naturales o jurídicas, la obligación de proveer al deudor hipotecario o deudora hipotecaria la información y advertencias que dispone sobre la existencia del proceso de mediación en los casos de ejecución de hipotecas y asuntos relacionados con este. La información requerida en este artículo no tiene carácter exhaustivo.



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

Al ejercer su función en el marco de la constitución de una hipoteca, como en todos los procesos notariales, los notarios y notarias tienen el deber de ilustrar, orientar y advertir a las partes durante las etapas de preparación, otorgamiento y autorización de un instrumento público. Este proceso se tiene que realizar con imparcialidad, elemento consustancial a la función pública que ejerce y a la fe pública que representa. Los notarios y notarias tienen el deber de informar a las partes sobre las consecuencias del negocio jurídico y redactar los instrumentos públicos en conformidad con la voluntad de las personas otorgantes y con las disposiciones de ley aplicables.

La Ley Núm. 184-2012 no requiere la constancia expresa sobre el cumplimiento del ente financiero con las obligaciones impuestas en el instrumento que el notario o notaria autorice. No obstante, se orienta a los notarios y notarias sobre la conveniencia de hacer constar en el instrumento público de constitución de hipoteca que autoricen sobre una residencia principal que orientaron a las personas deudoras hipotecarias sobre la existencia de esta ley.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS Y NOTARIAS

Instrucción General #35 – Registro de Fideicomisos

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) instruye a los notarios y notarias sobre el deber de notificar todo instrumento público de constitución de fideicomisos al Registro de Fideicomisos, adscrito a la ODIN, conforme a lo dispuesto en la Ley de Fideicomisos de Puerto Rico, Ley Núm. 219-2012 (32 LPRA sec. 3351 *et seq.*).

La Ley Núm. 219-2012 derogó los Artículos 834 a 874 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 2541-2581, sobre fideicomisos. Además, dispuso la creación de un Registro de Fideicomisos adscrito a la ODIN. En cumplimiento con lo anterior, la ODIN estableció el Registro de Fideicomisos, cuya oficina ubica en el tercer piso del Centro Judicial de San Juan. En este registro los notarios y notarias podrán presentar el formulario de notificación de escrituras de constitución de fideicomiso y otras notificaciones requeridas.

El Artículo 5 de la Ley Núm. 219-2012 (32 LPRA sec. 3351d)¹ confiere a la ODIN la facultad para disponer la reglamentación pertinente a los requisitos y la forma como se habrá de establecer este registro. Esta reglamentación, necesaria para el manejo y mantenimiento del Registro de Fideicomisos, se emitirá oportunamente. **Mediante la presente Instrucción se adelantan las medidas indispensables para establecer de manera eficaz el Registro de Fideicomisos.**

A. Instrumentos a ser inscritos y datos que deben ser notificados al Registro de Fideicomisos

La voluntad de constituir un fideicomiso debe declararse expresamente por acto entre vivos mediante la otorgación de un instrumento público. También puede constituirse por testamento otorgado conforme a las solemnidades exigidas por ley. El Artículo 5, *supra*, establece que todo fideicomiso constituido en Puerto Rico se inscribirá en el Registro de Fideicomisos so pena de nulidad. La notificación al Registro de Fideicomisos se hará sobre los fideicomisos constituidos a partir de la vigencia inmediata de la Ley Núm. 219-2012, *supra*, sean estos *inter vivos* o *mortis causa*.²

Dado que el Artículo 5, *supra*, dispone la inscripción de datos específicos, también deberá notificarse para su oportuna inscripción en el registro las modificaciones, las actas de subsanación y las diligencias subsanatorias a los

¹ La colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas reclasificó los artículos de la Ley Núm. 219-2012 como las secciones 1.1 y subsiguientes.

² 1 de septiembre de 2012.



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

instrumentos de constitución de fideicomisos que cambien los datos cuya inscripción se requiere. También deberán notificarse las terminaciones de fideicomisos constituidos y notificados luego de la vigencia de la Ley Núm. 219-2012.

El Artículo 5, *supra*, detalla la información básica que se registrará. En la inscripción inicial del instrumento público cuya autorización se notificará al Registro de Fideicomisos, se hará constar la información siguiente:

1. nombre del fideicomiso que se constituye.
2. fecha y lugar de su constitución.
3. número de escritura y nombre del notario o notaria ante quien se otorgó.
4. nombre y dirección de la persona fideicomitente.
5. nombre y dirección de la(s) persona(s) fiduciaria(s) y de quien(es) la(s) sustituya(n), si alguna(s).
6. nombre y dirección de la(s) persona(s) fideicomisaria(s) y de quien(es) la(s) sustituya(n), si alguna(s).

B. Procedimiento de inscripción

1. Notificación de constitución de fideicomisos

El Artículo 5, *supra*, dispone que será nulo el fideicomiso que no se inscriba en el Registro de Fideicomisos. Esta disposición de la ley establece que el notario o notaria autorizante tiene que notificar toda escritura de constitución de fideicomiso dentro de los primeros diez días del mes siguiente al mes en que se autoriza el instrumento público. La obligación de notificar dentro de este término incluye a los fideicomisos testamentarios. Será el notario o notaria que autorice el testamento quien notifique al Registro de Fideicomisos el otorgamiento del fideicomiso testamentario.

2. Notificación de la aceptación del fiduciario en los fideicomisos testamentarios

El fiduciario o fiduciaria es la persona natural o jurídica designada en el acto constitutivo del fideicomiso para administrar los bienes fideicomitidos para el beneficio de la persona fideicomisaria, representará al fideicomiso y tendrá facultad, entre otras, para otorgar cuantos instrumentos sean necesarios o convenientes en el ejercicio de sus funciones, conforme lo dispone el Artículo 24 de la Ley Núm. 219-2012, *supra*, 32 LPRA sec. 3352q. La aceptación del cargo de fiduciario o fiduciaria en los fideicomisos testamentarios se realizará según lo dispuesto en el Artículo 20 de la ley, 32 LPRA sec. 3352m: la persona fiduciaria debe hacer la aceptación en la forma que



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

haya establecido la persona fideicomitente en el testamento, y si esta nada dispone o si no dispone de manera exclusiva la forma como ha de aceptar, la persona fiduciaria puede manifestar su aceptación firmando el instrumento del fideicomiso o en instrumento público separado.

Se recomienda como la mejor práctica que la aceptación del cargo de fiduciario o fiduciaria de un fideicomiso testamentario se efectúe mediante un instrumento público. El notario o notaria que lo autorice deberá notificar a la ODIN la referida autorización dentro de los primeros diez días del mes siguiente al mes del otorgamiento de la aceptación del cargo. Además, en todo caso en que la aceptación del cargo de fiduciario o fiduciaria se realice con una intervención notarial, será el notario o notaria quien notifique el hecho de la aceptación al Registro de Fideicomisos dentro de los primeros diez días del mes siguiente al mes del otorgamiento del documento de aceptación. Si la aceptación se realiza por otro medio, según dispuesto en el Artículo 20, *supra*, la persona fiduciaria hará la notificación dentro de los primeros diez días del mes siguiente al mes en que acepta el cargo, término análogo al establecido para la notificación que hace el notario o notaria.

El inciso (g) del Artículo 8 de la ley, 32 LPRA sec. 3352a(g), dispone que en el acto de constitución del fideicomiso se especifiquen las facultades y los deberes de la persona fiduciaria y las prohibiciones y limitaciones que se le imponen en el ejercicio del fideicomiso. Cuando el fideicomiso testamentario disponga que la aceptación del cargo de fiduciario o fiduciaria se realice por un medio que no requiera la intervención notarial, el notario o notaria que autoriza el testamento deberá especificar entre los deberes de la persona fiduciaria que, tras el fallecimiento del testador o testadora, tiene que notificar al Registro de Fideicomisos la aceptación del cargo dentro del término antes expresado.

La inscripción de las notificaciones de los instrumentos públicos de constitución, terminación, modificación y subsanación de fideicomisos, así como la notificación de la aceptación del cargo de fiduciario o fiduciaria, se realizará con la información suplida mediante los formularios que para estos fines adopte la ODIN. El formulario de notificación se encuentra disponible en la página cibernética de la ODIN en la dirección <http://www.ramajudicial.pr/formularios/OAT-1687-Notificaicon-Fideicomiso-Noviembre-2015.pdf>. El formulario de “Notificación Aceptación Cargo de Fiduciario o Fiduciaria de Fideicomiso Testamentario” está igualmente disponible en la dirección <http://www.ramajudicial.pr/formularios/OAT-1768-Notificacion-Aceptacion-Cargo-Fiduciario-Fideicomiso-Testamentario-Noviembre-2015.pdf>. De igual forma, el formulario “Notificación Acta Subsanación o Diligencia Subsanatoria de Fideicomiso” está disponible en <http://www.ramajudicial.pr/formularios/OAT-1689-Notificacion-Acta-Subsanacion-Diligencia-Subsanatoria-sobre-Instrumento-Fideicomiso-Noviembre-2015.pdf>.



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

En un procedimiento análogo al seguido en los Registros de Poderes y Testamentos que forman parte del Registro General de Competencias Notariales, según establecido en la Regla 60 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV, los notarios y notarias (el fiduciario o fiduciaria, en los casos que aplique) presentarán las notificaciones de los fideicomisos (constitución, modificación, etc.) a la ODIN en original y copia por cualquiera de los medios establecidos: personalmente, por correo certificado con acuse o por correo electrónico a la dirección RegistroFideicomisos@ramajudicial.pr. Cuando se presenten personalmente, el notario o notaria o, en su caso, el fiduciario o fiduciaria, deberá incluir una segunda copia de la notificación para que se le acuse el recibo al momento de la presentación. En caso de presentarlas por correo certificado, se deberá incluir, además de la copia de la notificación, un sobre predirigido con el franqueo correspondiente para acusar el recibo y los datos de inscripción del registro.

Es de suma importancia que el notario o notaria (o el fiduciario o fiduciaria al notificar la aceptación del cargo) complete el formulario de notificación con los datos requeridos para su inscripción en el Registro, ya que la información solicitada provee uniformidad y claridad en la identificación de los diferentes instrumentos y negocios jurídicos inscritos. Si el notario o notaria, o el fiduciario o fiduciaria omite alguna información en el formulario, *motu proprio*, podrá presentar una notificación complementaria tan pronto se percate de la omisión. A solicitud de la ODIN, presentará una notificación complementaria dentro del término de tres días laborables a partir del requerimiento. Esta notificación se realizará utilizando el formulario que corresponda, en el que marcará el encasillado que se titula “complementaria”.

C. Certificación de datos de inscripción

El notario o notaria podrá presentar al Registro de Fideicomisos una copia certificada del documento autorizado para que se certifique con los datos de inscripción. El instrumento deberá cumplir con los requisitos establecidos en los Artículos 39 y 42 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA secs. 2061 y 2064, y con la Regla 49 del Reglamento Notarial. La copia certificada puede presentarse junto con el formulario de notificación de fideicomisos o podrá solicitarse de forma separada, tal como se realiza con la certificación de inscripción de una escritura de poder o testamento. Al momento de publicar esta instrucción, informamos que la certificación de datos de inscripción se expide libre de costo.

En San Juan, Puerto Rico, aprobado el 10 de septiembre de 2013, revisado hoy, 20 de julio de 2016.



Lcdo. Manuel E. Ávila De Jesús
Director



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

JURISPRUDENCIA CITADA EN LAS IGNN

| | |
|--|--------------------|
| Acosta v. Registrador, 159 DPR 626 (2003) | 111 |
| Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 DPR 346 (1986) | 85 |
| Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, 157 DPR 521 (2002)..... | 85 |
| Bco. Popular v. Registrador, 181 DPR 663 (2011) | 96, 101 |
| Bldg. Maintenance Serv. v. H.R. Exec. Bldg., 109 DPR 656 (1980) | 136 |
| Bones Cruz v. Registrador, 2016 TSPR 44, 194 DPR __ (2016) (Sentencia) | 195 |
| Buscaglia, Tes. v. Tribl. de Contribuciones, 66 DPR 711 (1946) | 101 |
| Chévere v. Cátala, 115 DPR 432 (1984) | 72, 75 |
| Cintrón v. Cintrón, 70 DPR 770 (1950)..... | 123 |
| Deliz et als. v. Igartúa et als., 158 DPR 403 (2003)..... | 61, 121, 122 |
| Director Of. Inspección Notarías v. Colón, 131 DPR 102 (1992) | 97, 99, 101, 103 |
| Empire Life Ins. Co. v. Registrador, 105 DPR 136 (1976) | 101 |
| Ex Parte Pérez, 65 DPR 938 (1946) | 160 |
| Feliciano v. Ross, 165 DPR 649 (2005) | 73, 74, 76 |
| Gasolinas P.R. v. Registrador, 155 DPR 652 (2001)..... | 111 |
| In re Amundaray Rivera, 163 DPR 251 (2004) | 94 |
| In re Aprob. R. Ley Asuntos No Cont. Not., 182 DPR 860 (2011)..... | 39, 174 |
| In re Aprobación Rs. Proc. Civil, 176 DPR 673 (2009) | 24 |
| In re Arroyo Rivera, 182 DPR 732 (2011)..... | 145 |
| In re Asencio Márquez, 176 DPR 598 (2009) | 28, 94 |
| In re Avilés, Tosado, 157 DPR 867 (2002) | 20 |
| In re Ayala Oquendo, 185 DPR 572 (2012)..... | 14, 75 |
| In re Belén Trujillo, 184 DPR 793 (2012)..... | 15, 72, 74 |
| In re Berríos Pérez, 172 DPR 334 (2007)..... | 123 |
| In re Betancourt et al., 175 DPR 827 (2009) | 72 |
| In re Betancourt Medina, 183 DPR 821 (2011)..... | 49 |
| In re Caballero Bastard, 173 DPR 673 (2008)..... | 131 |
| In re Cabrera Acosta, 193 DPR 461 (2015)..... | 24, 44 |
| In re Capestany Rodríguez, 148 DPR 728 (1999) | 95 |
| In re Carrasquillo Martínez, 173 DPR 798 (2008)..... | 30, 31, 32, 35, 42 |
| In re Casiano Silva, 145 DPR 343 (1998)..... | 131 |



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

| | |
|---|--------------|
| In re Chaar Cacho, 123 DPR 655 (1989) | 72 |
| In re Chiques Velázquez, 161 DPR 303 (2004)..... | 20 |
| In re Colberg Trigo, 169 DPR 107 (2006) (Sentencia)..... | 81 |
| In re Colón Ramery, 138 DPR 793 (1995)..... | 18 |
| In re Cubero Feliciano, 178 DPR 630 (2010) | 94, 95, 131 |
| In re Da Silva Arocho, 189 DPR 888 (2013)..... | 44 |
| In re Davison Lampón, 159 DPR 448 (2003)..... | 15, 72, 89 |
| In re Del Castillo del Valle, 191 DPR 633 (2014)..... | 154, 155 |
| In re Delgado, 120 DPR 518 (1988)..... | 82, 83 |
| In re Díaz Algarín, 169 DPR 805 (2007)..... | 23 |
| In re Díaz Ruiz, 149 DPR 756 (1999)..... | 76 |
| In re Feliciano Lassalle, 175 DPR 110 (2008) | 42 |
| In re Fernandez de Ruiz, 167 DPR 661 (2006) | 72 |
| In re Fernández de Ruiz, 167 DPR 661 (2006) | 111 |
| In re Fiel Martínez, 180 DPR 426 (2010)..... | 24, 49 |
| In re Flores Castro, 170 DPR 802 (2007)..... | 122 |
| In re Flores Torres, 119 DPR 578 (1987) | 72, 76 |
| In re García Cabrera et al., 188 DPR 196 (2013) | 14 |
| In re Garrastegui Pellicia, 183 DPR 251 (2011)..... | 154 |
| In re Godinez Morales, 161 DPR 219 (2004) | 15, 147, 148 |
| In re González Borgos, 192 DPR 926 (2015) | 49 |
| In re González Hernández, 190 DPR 164 (2014) | 15, 72, 75 |
| In re González Maldonado, 152 DPR 871 (2000)..... | 30, 94, 144 |
| In re Hernández Biascochea, 2016 TSPR 100, 195 DPR ____ (2016)..... | 155 |
| In re Hernández Vázquez, 180 DPR 527 (2011) | 72 |
| In re Jusino López, 145 DPR 52 (1998) | 145 |
| In re Límite del Notario Sustituto, 115 DPR 770 (1984)..... | 49 |
| In re López Cordero, 164 DPR 710 (2005)..... | 30, 35 |
| In re López Morales, 184 DPR 334 (2012) | 155 |
| In re Maldonado Giuliani, 2016 TSPR 116, 195 DPR ____ (2016) | 28, 145 |
| In re Marichal Morales, 2016 TSPR 115, 195 DPR ____ (2016) | 24 |
| In re Martínez Almodóvar, 180 DPR 805 (2011)..... | 18, 20, 21 |
| In re Martínez Miranda, 174 DPR 773 (2008)..... | 28 |

| | |
|---|--------------------|
| In re Martínez Romero, 188 DPR 511 (2013) | 24 |
| In re Martínez Sotomayor, 189 DPR 492 (2013) | 18, 20 |
| In re Matos Bonet, 153 DPR 296 (2001) | 80 |
| In re Meléndez Pérez, 104 DPR 770 (1976)..... | 72 |
| In re Méndez Morales, 2016 TSPR 90, 195 DPR ____ (2016) | 44 |
| In re Merino Quiñones, 115 DPR 812 (1984) | 131 |
| In re Miranda Casasnovas, 175 DPR 774 (2009) | 44 |
| In re Morales Maldonado, 193 DPR 340 (2015) | 23, 24, 30, 31, 49 |
| In re Nazario Díaz I, 174 DPR 99 (2008)..... | 49 |
| In re Odell Peck, 176 DPR 237 (2009) | 130 |
| In re Pacheco Pacheco, 192 DPR 553 (2015)..... | 24, 49 |
| In re Palmer Ramos, 2016 TSPR 61,195 DPR ____ (2016)..... | 73, 75, 111 |
| In re Ponce Ponce, 190 DPR 504 (2014) | 145 |
| In re Portela Martínez, 191 DPR 84 (2014) | 130 |
| In re Prieto Rivera, 180 DPR 692 (2011)..... | 33, 152 |
| In re Rivera Irizarry, 155 DPR 687 (2001) | 145 |
| In re Rodríguez Amaro, 189 DPR 307 (2013)..... | 154 |
| In re Rodríguez Bigas, 154 DPR 177 (2001) | 83 |
| In re Román Jiménez, 161 DPR 727 (2004)..... | 95, 131, 144 |
| In re Rosado Nieves, 189 DPR 259 (2013) | 15 |
| In re Rosario Maisonet, 142 DPR 85 (1996)..... | 21 |
| In re Rosenbaum, 189 DPR 115 (2013) | 30, 36 |
| In re Rs. Proc. Civil y R. T. Supremo, 179 DPR 174 (2010) | 24 |
| In re Sáez Burgos, 164 DPR 704 (2005) | 31, 142 |
| In re Salas David, 145 DPR 539 (1998) | 74 |
| In re Salas González, 193 DPR 387 (2015) | 44, 145 |
| In re Sánchez Quijano, 148 DPR 509 (1999) | 31 |
| In re Santaliz Martell, 2016 TSPR 45, 194 DPR ____ (2016) | 44 |
| In re Santiago Ortiz, 191 DPR 950 (2014)..... | 42, 44, 51, 56 |
| In re Santiago Rodríguez, 160 DPR 245 (2003)..... | 153 |
| In re Tió Fernández, 178 DPR 681 (2010) | 24 |
| In re Toro González II, 193 DPR 877 (2015)..... | 71, 74 |
| In re Toro Imbernón, 2016 TSPR 8, 194 DPR ____ (2016)..... | 15 |



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

| | |
|---|--------------------|
| In re Toro Iturrino, 190 DPR 582 (2014)..... | 20 |
| In re Torres Alicea, 175 DPR 456 (2009) | 14, 75 |
| In re Torres Dávila, 2016 TSPR 103, 195 DPR ____ (2016) | 30, 31, 35 |
| In re Troche Mercado, 2016 TSPR 42, 194 DPR ____ (2016) | 95 |
| In re Vargas Velázquez, 190 DPR 730 (2014)..... | 14, 130 |
| In re Vázquez González, 2016 TSPR 27, 194 DPR ____ (2016)..... | 145 |
| In re Vázquez Pardo, 185 DPR 1031 (2012) | 14, 15, 72, 73, 74 |
| Inspector de Protocolos v. Dubón, 107 DPR 50 (1978) | 94, 97, 98 |
| Interior Developers v. Mun. de San Juan, 177 DPR 693 (2009) | 101 |
| Lugo Ortiz v. Ferrer, 85 DPR 862 (1962)..... | 79 |
| Lukoil Pan Americas v. Mun. Guayanilla, 192 DPR 877 (2015) | 101 |
| Mojica Sandoz v. Bayamón Federal Savs., 117 DPR 110 (1986)..... | 131 |
| Moreno Martínez v. Martínez Ventura, 168 DPR 283 (2006)..... | 120 |
| Nieves Díaz v. González Massas, 178 DPR 820 (2010) | 75 |
| Paz v. Fernández, 76 DPR 742 (1954)..... | 122, 123 |
| Pfizer Pharm. v. Mun. de Vega Baja, 182 DPR 267 (2011) | 101 |
| Residentes Parkville v. Díaz, 159 DPR 374 (2003) | 85 |
| Rivera Esbrí v. Archevald, 83 DPR 604 (1961) | 79 |
| Rosario Pérez v. Registrador, 115 DPR 491 (1984) | 82 |
| S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 DPR 713 (2001) | 82 |
| San Gerónimo Caribe Project v. Registradora, 189 DPR 849 (2013) | 111 |
| SLG Pérez-Rivera v. Registradora, 189 DPR 729 (2013)..... | 85 |
| Soto Hernández v. Registradora, 175 DPR 575 (2009)..... | 64 |
| Suc. Caragol v. Registradora, 174 DPR 74 (2008)..... | 61, 67 |
| United Surety v. Registradora, 192 DPR 187 (2015)..... | 110 |
| Vázquez Santiago v. Registrador, 137 DPR 384 (1994)..... | 72 |
| Vega Montoya v. Registrador, 179 DPR 80 (2010) | 79 |

TRIBUNAL PRIMERA INSTANCIA

| | |
|---|-----|
| José R. Seda v. Gabriel Hernández Rivera, Civil Núm. 74-2848..... | 98 |
| Lcda. Carmen H. Carlos et al. v. Lcdo. Mario Muñoz García, Civil Núm. D AC1999-0692..... | 100 |



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

ANEJOS