

**TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO
JUNTA EXAMINADORA DE ASPIRANTES AL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y LA NOTARÍA**

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

**Jueves, 30 de marzo de 2006
Período de la tarde**

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2006**

Nicolás Notario autorizó una escritura de segregación y adjudicación de un predio de 10 cuerdas de una finca de mayor cabida, conforme lo disponía una sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia a favor de Corporación Demandante Corp.

A la escritura comparecieron el Alguacil del Tribunal y Corporación Demandante Corp., representada por Pedro Presidente.

Notario presentó la escritura para su inscripción al Registro de la Propiedad, acompañada con la resolución corporativa de Corporación Demandante Corp. autorizando a su representante a comparecer a la escritura. Se acompañó también una copia certificada de la sentencia del Tribunal y el plano de inscripción.

Registradora notificó las siguientes faltas que impedían la inscripción de la escritura presentada.

- A. No se acompañó el permiso de segregación.
- B. No se acompañó el Certificado de Incorporación de Corporación Demandante Corp. que emite el Departamento de Estado.
- C. La sentencia que se acompañó con la escritura es nula, porque no surge que se probara la existencia de la corporación demandante.

Oportunamente, Notario presentó un recurso de recalificación en el que alegó que: Registradora no tenía facultad para señalar las faltas y denegar la inscripción porque se trata de documentos judiciales; y que las faltas señaladas no procedían.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. La facultad de la Registradora para señalar las faltas y denegar la inscripción.
- II. Si proceden cada una de las tres faltas señaladas.

**FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 1
Primera página de seis**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1**

I. LA FACULTAD DE LA REGISTRADORA PARA SEÑALAR LAS FALTAS Y DENEGAR LA INSCRIPCIÓN.

Como ha indicado el Tribunal Supremo, “el principio de legalidad vigente en nuestro ordenamiento hace necesaria la calificación registral, a fin de que solamente logren acceso al Registro títulos válidos y perfectos”. R & G Premier Bank P.R. v. Registradora, res. el 5 de noviembre de 2002, 158 D.P.R. ____ (2002), 2002 T.S.P.R. 143, 2002 J.T.S. 152, pág. 319; U.S.I. Properties, Inc. v. Registrador, 124 D.P.R. 448, 465 (1989).

El artículo 64 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. secs. 2051 *et seq.*, confiere al Registrador de la Propiedad la facultad de calificar los documentos que le son presentados, para su inscripción en el Registro. La referida disposición estatutaria establece que:

Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite un asiento. Dicha calificación comprenderá las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos. Los registradores fundamentarán su calificación de los actos y contratos a registrarse en los documentos que se presenten, los asientos registrales vigentes y las leyes.

(. . .)

En cuanto a los documentos expedidos por la autoridad judicial, la calificación expresada se limitará:

(1) A la jurisdicción y competencia del tribunal; a la naturaleza y efectos de la resolución dictada si ésta se produjo en el juicio correspondiente; y si se observaron en él los trámites y preceptos esenciales para su validez;

(2) a las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, y

(3) a los antecedentes del Registro.

(. . .)

En cualquier caso el registrador podrá requerir se produzcan los documentos complementarios necesarios para una adecuada calificación, bien sean éstos notariales, judiciales o administrativos.

30 L.P.R.A. sec. 2267. (Énfasis nuestro).

Como indica el texto del Art. 64, *supra*, dependiendo del tipo de documento que el Registrador tenga ante sí —notarial, judicial o administrativo—, su facultad calificadora será distinta.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 2

“Cuando se trata de documentos notariales, la facultad del Registrador para calificar se extiende a examinar: (1) que éstos cumplan con las formas extrínsecas dispuestas por la ley; (2) que los otorgantes ostenten la capacidad jurídica para realizar el negocio jurídico pertinente; (3) que los actos dispositivos contenidos en la escritura presentada sean válidos, y (4) que no existan obstáculos que surjan del Registro de la Propiedad que impidan la inscripción del documento”. Rigores, Inc. v. Registrador, res. el 16 de septiembre de 2005, 166 D.P.R. ____ (2005), 2005 T.S.P.R. 135, 2005 J.T.S. 140, pág. 215; Gasolinas PR v. Registrador, 155 D.P.R. 652, 664 (2001); Western Fed. Savs. Bank v. Registrador, 139 D.P.R. 328, 334 (1995).

En cambio, al calificar documentos expedidos por autoridad judicial, la facultad calificadora del Registrador es más restringida. Rigores, Inc. v. Registrador, *supra*. Se limita a examinar:

1. la jurisdicción y competencia del tribunal; la naturaleza y efectos de la resolución dictada si ésta se produjo en el juicio correspondiente y si se observaron en él los trámites y preceptos esenciales para su validez;
2. las formalidades extrínsecas de los documentos presentados; y
3. los antecedentes del Registro.

Del mismo modo, el Art. 76.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. sec. 2003-76.1, edición especial, establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el Art. 64 de la Ley Hipotecaria, *supra*, como faltas de legalidad de los documentos presentados al Registro para su inscripción, “todas las que afecten tanto las formas de los documentos como la eficacia de las obligaciones o de los derechos contenidos en éstos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos”.

Ahora bien, el Tribunal Supremo ha indicado que “[l]a escritura pública de compraventa en que el funcionario judicial interviene en representación de uno de los otorgantes y ésta está autorizada por un notario, no puede considerarse como un documento expedido por autoridad judicial”. Rigores, Inc. v. Registrador, *supra*, pág. 215, citando a C.R.U.V. v. Registrador, 117 D.P.R. 662, 667 (1986). En ese caso, el Registrador tiene que calificar una escritura pública de venta judicial dentro del ámbito de la calificación de los documentos notariales. Rigores, Inc. v. Registrador, *supra*; Rodríguez Morales v. Registrador, 142 D.P.R. 347, 362 (1997).

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 3

La Registradora tiene, por lo tanto, facultad para señalar las faltas y denegar la inscripción.

II. SI PROCEDEN CADA UNA DE LAS TRES FALTAS SEÑALADAS:

A. No se acompañó el permiso de segregación.

Como es sabido, de conformidad con el artículo 43 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979, *supra*, el Registrador tiene la facultad, como parte de su función calificadora, de solicitar documentos complementarios. 30 L.P.R.A. sec. 2206.

Los Registradores de la Propiedad tienen facultad para solicitar la producción de documentos complementarios en aquellos casos que: (1) Por ley o por reglamento así se requiera para la inscripción de un documento; (2) del documento surja causa para creer que es inválido, y (3) el propio documento no refleje su entera validez. Figueroa Pesante v. Registrador, 126 D.P.R. 209, 213-214 (1990); U.S.I. Properties, Inc. v. Registrador, 124 D.P.R. 448, 462 (1989).

La finalidad de esos documentos es complementar “aquellos aspectos necesarios para hacer viable e inscribible el documento principal”. Alameda Tower Associates v. Muñoz Román, 129 D.P.R. 698, 703 (1992); Figueroa Pesante v. Registrador, *supra*.

El artículo 85 de la Ley Hipotecaria, *supra*, 30 L.P.R.A. sec. 2306, faculta al Registrador de la Propiedad a inscribir divisiones, segregaciones y agregaciones de fincas, y provee el procedimiento a seguir.

En el caso de las segregaciones, aunque el referido Art. 85, *supra*, no lo señala, el Tribunal Supremo ha indicado que es de rigor acompañar el documento principal, es decir, la escritura, con la resolución de la agencia gubernamental correspondiente que autoriza la segregación y con el plano de notificación o mensura debidamente aprobado. Alameda Tower Associates v. Muñoz Román, *supra*.

Aplicando estas normas de derecho, el aspirante deberá señalar que la Registradora de la Propiedad actuó correctamente al señalar como falta el hecho de que no se acompañara como documento complementario con la escritura de segregación, el permiso de la agencia concernida aprobando la segregación. La falta señalada, de que era necesario presentar el permiso de segregación, procede.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 4

B. No se acompañó el Certificado de Incorporación de Corporación Demandante Corp. que emite el Departamento de Estado.

El artículo 18 de la Ley Notarial, Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 L.P.R.A. sec. 2036, dispone, en lo pertinente, que “[e]l notario expresará la intervención de los otorgantes, haciendo constar si lo hacen en su propio nombre o en representación de otro,…”.

El artículo 19 de la misma ley, a su vez, dispone, en lo pertinente:

Todo otorgante que comparezca en representación de otra persona deberá siempre acreditar ante el notario su designación con los documentos fehacientes, salvo que exista la conformidad expresa de los otorgantes. La eficacia plena de la escritura quedará subordinada a la presentación de prueba documental de la representación alegada.

4 L.P.R.A. sec. 2037. (Énfasis suplido).

En la situación de hechos, Notario incluyó, como documento complementario, la resolución corporativa que autorizaba al representante de Corporación Demandante Corp. Se cumplió, de ese modo, con las disposiciones del Art. 19 de la Ley Notarial, *supra*.

El Registrador señaló como falta, sin embargo, el que Notario no hubiera incluido copia del certificado de incorporación.

No tiene razón el Registrador. La escritura presentada por Notario en el Registro es una escritura de venta judicial, resultado de un procedimiento en el Tribunal de Primera Instancia. Si bien el Registrador está facultado para solicitar, en virtud del Art. 19 de la Ley Notarial, *supra*, la capacidad representativa de las personas que comparezcan en nombre de la corporación —lo cual fue suplido con la resolución correspondiente, presentada como documento complementario—, no era necesario acreditar ante el Registrador la existencia de la corporación como entidad jurídica, toda vez que el Tribunal de Primera Instancia, al asumir jurisdicción sobre las partes y emitir una sentencia, ya determinó, entre otros, ese aspecto en particular. Véanse, Regla 4.4 (e) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III; Peguero y Otros v. Hernández Pelot, 139 D.P.R. 487, 502-504 (1995).

El aspirante deberá concluir, en consecuencia, que no procede la falta señalada por la Registradora de la Propiedad de que no se acompañó el Certificado de Incorporación de Corporación Demandante Corp. que emite el Departamento de Estado.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 5

- C. La sentencia que se acompañó con la escritura es nula, porque no surge que se probara la existencia de la corporación demandante.

Se presume la legalidad de una sentencia dictada por un tribunal competente. In Re Boscio Monllor, 116 D.P.R. 692, 699 (1985).

Como ha indicado el Tribunal Supremo, en su función calificadora, al Registrador le está vedado considerar los fundamentos intrínsecos de una sentencia, como sería la jurisdicción sobre la persona jurídica de la corporación. Ruiz-Sierra v. Registrador, 103 D.P.R. 578, 579-580 (1975); Art. 64 de la Ley Hipotecaria, *supra*.

Al Registrador le está vedado considerar fundamentos intrínsecos de una sentencia, como sería, en este caso, determinar la nulidad de la sentencia. Art. 64 de la Ley Hipotecaria, *supra*; Ruiz-Sierra v. Registrador, *supra*. Los registradores no son jueces sino funcionarios ejecutivos. Western Fed. Savs. Bank v. Registrador, *supra*, pág. 333.

El aspirante deberá concluir, en consecuencia, que no procede la falta señalada por el Registrador de la Propiedad de que la sentencia era nula.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1**

PUNTOS:

I. LA FACULTAD DE LA REGISTRADORA PARA SEÑALAR LAS FALTAS Y DENEGAR LA INSCRIPCIÓN.

- 1 A. Los Registradores de la Propiedad tienen la obligación legal de verificar que todo documento presentado en el Registro sea válido y perfecto.
- B. Cuando se trata de documentos notariales, la facultad del Registrador para calificar se extiende a examinar que:
- 1 1. éstos cumplan con las formas extrínsecas dispuestas por la ley;
- 1 2. los otorgantes ostenten la capacidad jurídica para realizar el negocio jurídico pertinente;
- 1 3. los actos dispositivos contenidos en la escritura realizada sean válidos; y
- 1 4. no existan obstáculos que surjan del Registro de la Propiedad que impidan la inscripción del documento.
- C. Cuando se trata de documentos judiciales:
- 1 1. la facultad del Registrador está más restringida y
- 2* 2. se limita a examinar:
- a. la jurisdicción y competencia del tribunal;
- b. la naturaleza y efectos de la resolución dictada;
- c. si ésta se produjo en el juicio correspondiente y
- d. si se observaron en él los trámites y preceptos esenciales para su validez;
- *(NOTA: Se le concederá un punto al aspirante que mencione uno de los criterios y dos al que mencione tres o más).**
- 1 3. las formalidades extrínsecas de los documentos presentados; y
- 1 4. los antecedentes del Registro.

II. SI PROCEDEN CADA UNA DE LAS TRES FALTAS SEÑALADAS:

- A. No se acompañó el permiso de segregación.
- 1 1. Los Registradores de la Propiedad tienen facultad para solicitar la producción de documentos complementarios en aquellos casos que por ley o por reglamento así se requiera para la inscripción de un documento.

GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 2

2. En el caso de las segregaciones, es necesario acompañar la escritura con:
- 1 a. la resolución de la agencia gubernamental correspondiente que autoriza la segregación y
- 1 b. el plano de lotificación o mensura debidamente aprobado.
- 1 3. La Registradora de la Propiedad actuó correctamente al requerir el permiso de segregación como documento complementario.
- B. No se acompañó el Certificado de Incorporación de Corporación Demandante Corp. que emite el Departamento de Estado.
- 1 1. En los documentos públicos, el notario expresará la intervención de los otorgantes, haciendo constar si lo hacen en su propio nombre o en representación de otro.
- 1 2. Todo otorgante que comparezca en representación de otra persona deberá siempre acreditar ante el notario su designación con los documentos fehacientes.
- 1 3. No era necesario acreditar ante el Registrador la existencia de la corporación como entidad jurídica, toda vez que el Tribunal de Primera Instancia, al emitir una sentencia, ya determinó ese aspecto, por lo que no procede la falta señalada por la Registradora de la Propiedad de que no se acompañó el Certificado de Incorporación de Corporación Demandante Corp.
- C. La sentencia que se acompañó con la escritura es nula, porque no surge que se probara la existencia de la corporación demandante.
- 1 1. Se presume la legalidad de una sentencia dictada por un tribunal competente.
- 2 2. Al Registrador le está vedado considerar fundamentos intrínsecos de una sentencia, como la nulidad de la sentencia, por lo que no procede la falta señalada por la Registradora de la Propiedad de que la sentencia era nula.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2006

María, Teresa y Carmen Herederas Acaudaladas, todas mayores de edad, casadas, ingenieras y residentes de San Juan, Puerto Rico, acordaron vender a una entidad organizada en Delaware, de nombre ABC Corp., una finca de 100 cuerdas, parcialmente inundable, ubicada en el Barrio Ortiz de Toa Alta, la cual heredaron de sus padres. La finca sería vendida, libre de cargas y gravámenes, por cinco millones de dólares (\$5,000,000.00). María, Teresa y Carmen contrataron los servicios de Luis Notario, quien pautó el cierre para el 30 de marzo de 2005 a las 11:30 p.m., dado que el representante de ABC, Ernesto Representante, llegaba a Puerto Rico desde Nueva York a las 11:00 p.m. Debido a que el vuelo se atrasó, Herederas firmaron a las 11:50 p.m. y Representante a las 12:05 a.m. del día 31 de marzo de 2005. La finca estaba gravada con una hipoteca en garantía de un pagaré a favor de Banco Acreedor por \$500,000. Dada la hora del cierre, no se citó a Banco Acreedor para que compareciera con el original del pagaré para proceder con su cancelación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de cancelación. Sin embargo, Notario retuvo los \$500,000 para hacer el pago de la hipoteca a la mañana siguiente.

Evalúe la escritura que se presenta a continuación, la cual recoge el negocio jurídico entre las partes y que fue incorporada al Protocolo de Notario.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Las deficiencias, si alguna, de la escritura, en cuanto a:
 - A. La comparecencia de:
 1. la parte Vendedora.
 2. la parte Compradora.
 - B. El empleo de guarismos y abreviaturas.
- II. Las advertencias obligatorias omitidas que procederían con el negocio jurídico.
- III. La validez de la escritura con relación al acto de otorgamiento.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 2
Segunda página de seis

-----ESCRITURA NÚMERO SIETE (7)-----

-----COMPRAVENTA-----

---En la ciudad de San Juan, Estado Libre Asociado de Puerto Rico, hoy día 31 de marzo del año dos mil cinco (2005).-----

-----ANTE MÍ-----

---LUIS NOTARIO, Abogado y Notario Público en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficina en el edificio World Trade Center, localizado en el Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico, parcela pueblo B1 D, San Juan, Puerto Rico y residencia en Culebra, Puerto Rico.-----

-----COMPARECEN-----

---DE LA PRIMERA PARTE: LA PARTE VENDEDORA: MARIA, TERESA Y CARMEN, todas de apellidos Herederas, todas mayores de edad, casadas e ingenieras.-----

---DE LA SEGUNDA PARTE: LA PARTE COMPRADORA: ABC CORP., una corporación organizada bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de Norteamérica y debidamente autorizada para hacer negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Número de identificación patronal 13-13131313, representado en este acto por su Tesorero, Ernesto Representante, mayor de edad, casado, contable y vecino de la ciudad de Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica.-----

---Doy fe de conocer personalmente a las comparecientes de la Primera Parte y de haber identificado al Compareciente de la SEGUNDA PARTE mediante su pasaporte emitido por el Gobierno de los Estado Unidos de Norteamérica que contiene su foto y firma. Doy fe por sus dichos de sus circunstancias personales. Me aseguran tener y a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para comparecer en este instrumento público, y en tal virtud, libre y voluntariamente-----

Luis Notario



(CONTINÚA EN LA PRÓXIMA PÁGINA)
Tercera página de seis

---PRIMERO: Que LA PARTE VENDEDORA es dueña en común proindiviso de la siguiente propiedad, en adelante "LA PROPIEDAD":-----

---RUSTICA: PARCELA de terreno en el Barrio Ortiz, del término municipal de Toa Alta, Puerto Rico, compuesta de 100 cuerdas, equivalente a 393,000 metros cuadrados, colindando por el Norte con terrenos de la sucesión Dávila, por el Sur con la finca principal de la cual proviene, por el Este con Ramón Rodríguez y por el Oeste con camino municipal. -----

---Inscrita al folio 108 vuelto, del tomo 367 de Toa Alta, finca número 2,046, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Tercera(3ra) de Bayamón (en lo adelante "La Propiedad").-----

---SEGUNDO: LA PARTE VENDEDORA adquirió LA PROPIEDAD mediante la escritura pública número veintitrés (23), sobre Adjudicación y Partición de Herencia, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día veinticinco (25) de septiembre del año dos mil uno (2001) ante el Notario Público Pablo Notario.-----

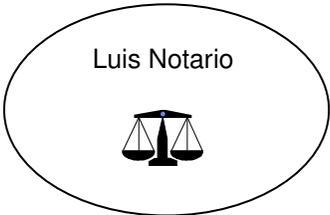
---TERCERO: LA PROPIEDAD se encuentra afecta a las siguientes: -----

-----CARGAS Y GRAVAMENES-----

----a) Por su procedencia está libre de cargas y gravámenes.-----

----b) Por sí está afecta a hipoteca en garantía de un pagaré por la suma principal de QUINIENTOS MIL DOLARES (\$500,000.00), a favor de Banco Acreedor, o a su orden, vencadero a su presentación y con interés a razón de seis por ciento (6%) anual constituida mediante la escritura pública número cuatrocientos setenta (470), otorgada en Guaynabo, Puerto Rico, el día cuatro (4) de diciembre del año dos mil uno (2001) ante el Notario Pablo Notario. (en lo adelante la "Hipoteca").-----

---CUARTO: Que llevado a efecto lo que tienen convenido entre sí, LA PARTE VENDEDORA, por la presente VENDE, CEDE Y TRASPASA LA PROPIEDAD a LA PARTE COMPRADORA quien



100

acepta dicha venta bajo los términos y condiciones que se mencionan más adelante. -----

---QUINTO: Que el precio de esta COMPRAVENTA lo es la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (\$ 5,000,000.00). La suma de \$4,500,000.00 le es entregada a la PARTE VENDEDORA por LA PARTE COMPRADORA mediante cheque de gerente emitido por el Banco Popular, reteniendo el Notario suscribiente la suma de \$500,000.00 entregada por LA PARTE COMPRADORA para saldar la obligación de LA PARTE VENDEDORA para con el Banco Acreedor y garantizada mediante la Hipoteca. -----

---SEXTO: LA PARTE VENDEDORA se obliga al pago de las contribuciones territoriales sobre LA PROPIEDAD hasta la fecha de este otorgamiento, y LA PARTE COMPRADORA de esta fecha en adelante. El Notario suscribiente le advirtió a las partes comparecientes sobre su derecho a exigir que se le muestren certificaciones de deudas y valores de la Propiedad emitidas por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, derecho que ejercieron mediante la verificación de una certificación fechada en el día de hoy, la cual revela que la Propiedad está al día en el pago de contribuciones territoriales.-----

---SEPTIMO: LA PARTE COMPRADORA entra en la posesión inmediata, real y pacífica a título de dueña de LA PROPIEDAD sin más requisito que el presente otorgamiento.-----

---OCTAVO: Se advierte a las partes comparecientes que el Notario que suscribe no ha ido personalmente al Registro de la Propiedad y que la presente escritura pública se ha otorgado conforme al contenido de un estudio de título preparado por Estudio de Título S.E., fechado el día 30 de marzo de 2005, el cual se le muestra en este acto a las partes comparecientes.-----



---NOVENO: La responsabilidad de cancelar la Hipoteca es de LA PARTE VENDEDORA, ya que la PARTE COMPRADORA adquiere LA PROPIEDAD libre de dicha carga. Todos los costos incidentales a la cancelación del préstamo garantizado por la Hipoteca serán de cuenta y cargo de LA PARTE VENDEDORA. Asimismo LA PARTE VENDEDORA será responsable por todos los costos incidentales al otorgamiento e inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca.-----

---DECIMO: LA PARTE VENDEDORA responderá por el saneamiento por evicción conforme a derecho.-----

-----ACEPTACION-----

---Los comparecientes aceptan esta escritura en la forma redactada por ser conforme a lo convenido y Yo, el Notario, en cumplimiento con lo dispuesto en la ley les hice las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento.-----

---Así lo dicen y otorgan los comparecientes ante mí, luego de haber renunciado al derecho que les hice saber tenían para requerir la presencia de testigos instrumentales.-----

---Leída esta escritura por los otorgantes en la misma se ratifican y fijan sus iniciales en todos y cada uno de los folios de este instrumento público, y firman ante mí, el Notario, que de todo lo consignado en este instrumento público, DOY FE.-----



**(Sellos cancelados
Correctamente)**

**CRITERIOS DE EVALUACION FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2**

I. LAS DEFICIENCIAS, SI ALGUNA, DE LA ESCRITURA, EN CUANTO A:

A. La comparecencia de:

1. la parte Vendedora.

El artículo 15 de la Ley Notarial, Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 L.P.R.A. secs. 2001 *et seq.*, dispone, en lo pertinente:

Instrumentos públicos—Formalidades; conocimiento; advertencias

La escritura pública, en adición [sic] 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:

(a)...

(d) El nombre y apellido o apellidos, según fuere el caso, la edad o mayoría, estado civil, profesión y vecindad de los otorgantes, su número de seguro social, de éstos tenerlo, nombre y circunstancias de los testigos, de haber alguno, según sus dichos. En caso de que cualquiera de estos otorgantes fuera casado, y no sea necesaria la comparecencia del cónyuge, se expresará el nombre y apellido de éste aunque no comparezca al otorgamiento.

(e)...

4 L.P.R.A. sec. 2033.

Las disposiciones del citado inciso (d) del Art. 15 de la Ley Notarial, *supra*, desglosan el contenido de lo que deberá incluir la “Comparecencia” la escritura.

Como ha indicado el Tribunal Supremo, el derecho registral está basado en la “certeza y corrección de sus inscripciones”, por lo que los asientos del Registro deben ser lo más completos y claros posibles. Pino Development Corp. v. Registrador, 133 D.P.R. 373, 387-388 (1993); Rosado Collazo v. Registrador, 118 D.P.R. 577, 582 (1987). La comparecencia es un requisito de forma y contenido. In re Godinez Morales, res. el 3 de febrero de 2004, 161 D.P.R. ____ (2004), 2004 T.S.P.R. 17, 2004 J.T.S. 24, pág. 658.

El nombre de los comparecientes debe expresarse completo, es decir, con sus dos apellidos, si los tiene, y no se deberán expresar iniciales. Véanse, Regla 25 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Ap. XXIV; Art. 99.4 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. sec. 870.371 (Reglamento Hipotecario); Pino Development Corp. v. Registrador, *supra*; Acevedo v. Registrador, 115 D.P.R. 461, 461-462 (1984).

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 2

En relación con el estado civil de los otorgantes, el citado inciso “d” del Art. 15 de la Ley Notarial, *supra*, dispone expresamente que, aunque no sea necesaria la comparecencia del cónyuge del otorgante, el notario tiene la obligación de consignar el hecho de que la persona está casada y el nombre del cónyuge, sin necesidad de incluir sus circunstancias personales. *In re Godinez Morales, supra*. La consignación del estado civil de los otorgantes es un requisito sustantivo que la ley impone en protección de ellos mismos. *In re Colón Muñoz*, 131 D.P.R. 121, 159-160 (1992). Su incumplimiento denota negligencia crasa en el ejercicio del notariado. *In re Cruz Disdier*, 70 D.P.R. 453, 457 (1949).

En cuanto a la expresión del número de seguro social de los comparecientes, la profesora Torres Peralta señala que requerir el mismo es parte de la verificación precisa para la identificación de los otorgantes que deberá realizar el notario. Sarah Torres Peralta, El derecho notarial puertorriqueño, Publ. STP, San Juan (1995), pág. 8.15. Véase, *In re González Maldonado*, 152 D.P.R. 871, 902 (2000).

El aspirante deberá señalar que, de conformidad con las disposiciones de ley citadas, en la comparecencia de la parte Vendedora, faltó consignar el segundo apellido de las herederas, así como los números de seguro social. En la escritura se indica, además, que las hermanas Herederas Acaudaladas están casadas, pero no se dice con quién. Faltó identificar también los lugares de residencia de las hermanas Herederas Acaudaladas.

2. la Parte Compradora.

Por otro lado, el artículo 18 de la Ley Notarial exige al notario autorizante expresar en la escritura el carácter en que intervienen los comparecientes, “haciendo constar si lo hacen en su propio nombre o en representación de otro”. 4 L.P.R.A. secs. 2036. Regla 27 del Reglamento Notarial. Todo otorgante que comparezca en representación de otra persona deberá siempre acreditar ante el notario su designación con los documentos fehacientes, salvo que exista la conformidad expresa de los otorgantes. La eficacia plena de la escritura quedará subordinada a la presentación de prueba documental de la representación alegada. Art. 19 de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. sec. 2037. Regla 28 del Reglamento Notarial.

En cuanto a la comparecencia de la parte Compradora, el aspirante deberá señalar que faltó consignar los datos de la resolución corporativa que evidencia la facultad de Ernesto Representante para comparecer a nombre de ABC Corp. El notario debió haber reseñado, como parte de la escritura, la fecha

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 3**

de otorgamiento de la resolución corporativa y el nombre del Notario que la autenticó.

B. El empleo de guarismos.

El artículo 27 de la Ley Notarial, *supra*, prohíbe la utilización de guarismos en la expresión de fechas y cantidades en la escritura, a no ser que también sean consignados en letras, con excepción de aquellos incluidos en citas directas. 4 L.P.R.A. sec. 2045. Por otro lado, la Regla 20 del Reglamento Notarial aclara que podrán ser expresados únicamente en guarismos, las citas directas, las citas legales, los datos de inscripción en los registros, los números de licencia de conducir, números de seguro social, número de pasaporte y número de identificación de casos o informes judiciales y de agencias administrativas. El comentario contenido en la Regla 20 expresa que esta enumeración ilustra las expresiones que, por no considerarse cantidades, pueden ser expresadas únicamente en guarismos.

El aspirante deberá señalar que en la escritura incluida en la relación de hechos, se expresó erróneamente en guarismos: (1) la fecha de otorgamiento de la escritura; (2) la cabida de la finca; (3) el precio de la compraventa no sujeto a retención y la cantidad sujeta a la retención para el pago de la Hipoteca y; por último, (4) la fecha del estudio de título.

II. LAS ADVERTENCIAS OBLIGATORIAS OMITIDAS QUE PROCEDERÍAN DE ACUERDO AL NEGOCIO JURÍDICO.

El inciso (f) del artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, desglosa las advertencias legales que deberá hacer el Notario al autorizar un documento público:

(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.

4 L.P.R.A. sec. 2033.

El aspirante deberá señalar que, en el negocio jurídico objeto de la escritura, era obligatorio consignar en el cuerpo mismo del documento las siguientes advertencias:

A. Advertencia en torno a la resolución corporativa.

Cuando la capacidad representativa de un compareciente no se acredita al momento de la autorización de la escritura, el notario deberá consignar expresamente en la misma tal hecho. Además, deberá consignar que

los comparecientes han dado su anuencia para que la escritura sea autorizada, y para la presentación en fecha posterior de la prueba documental que demuestra la capacidad. En tal caso, el notario consignará además que hizo a todas las partes la advertencia sobre la eficacia en suspenso de la escritura. Regla 28 del Reglamento Notarial; *In re González Maldonado*, *supra*, págs. 904-905.

El notario debió haber exigido la presentación de una resolución corporativa que evidenciara las facultades del compareciente Ernesto Representante para representar a ABC Corp. De no producirse al cierre dicha resolución, el notario debió haber advertido a las partes que la efectividad de la escritura quedaba en suspenso hasta tanto se presentara la resolución corporativa y se otorgara un Acta donde el Notario diera fe de haber examinado la resolución.

B. La hipoteca que gravaba la propiedad.

Si bien la falta de expresión de cargas en las escrituras no es un defecto que impida la inscripción del título, *Chévere v. Cátala*, 115 D.P.R. 432, 444 (1984), la falta del notario de estipular en el documento público las advertencias pertinentes respecto a las cargas y gravámenes viola la fe pública notarial y los Cánones del Código de Ética Profesional, 4 L.P.R.A. Ap. IX; *In re Moreira Avillán*, 147 D.P.R. 78, 90 (1999); *In re Ramos Meléndez y Cabiya Ortiz*, 120 D.P.R. 796, 797-798 (1988).

La obligación del notario de conocer el estado registral de la propiedad es parte esencial de su función de custodio de la fe pública, “base esencial del sistema del notariado”. *In re Pizarro Colón*, 151 D.P.R. 94, 106 (2000).

El aspirante deberá expresar, por lo tanto, entre las advertencias, que ante el hecho de que la transacción era una compraventa libre de cargas y gravámenes y la finca estaba gravada con hipoteca y no se trajo al Banco Acreedor al cierre para que produjera el original del pagaré hipotecario para su correspondiente cancelación, Notario debió haber advertido a las partes y en especial a la parte Compradora —y así consignarlo en la escritura—, sobre la existencia de un cheque pagadero a Banco Acreedor y que el mismo será remitido a Banco Acreedor, y del derecho del comprador de exigir la suspensión del cierre hasta tanto se obtuviese la comparecencia de Banco Acreedor, puesto que puede exigir la producción del original del pagaré hipotecario para así proceder con el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca. La norma surge de *In re Rodríguez Bigas*, 154 D.P.R. 177, 186 (2001), al ampliar la norma en *In re Delgado*, 120 D.P.R. 518 (1988).

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 5

C. Retención del saldo.

El Notario debió así también haber advertido que la mera retención del saldo de la obligación garantizada no es garantía suficiente de que, en su día, el Banco Acreedor habrá de entregar el pagaré hipotecario para su eventual cancelación. *In re Rodríguez Bigas, supra.*

D. Zonas susceptibles de inundación.

El artículo 8 de la Ley para el Control de Edificaciones en las Zonas Susceptibles a [sic] Inundaciones, Ley 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, 23 L.P.R.A. secs. 225g, dispone:

En las "Zonas Susceptibles a [sic] Inundaciones", será ilegal en lo sucesivo:

(a) Construir edificación o estructura alguna, depositar relleno, hacer mejoras sustanciales a edificaciones o estructuras existentes u otros desarrollos en las Zonas Susceptibles a [sic] Inundaciones que no hayan cumplido con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles a [sic] Inundaciones, a partir de la fecha de vigencia del mismo.

(b) Vender, arrendar o en cualquier otra forma traspasar terrenos en dichas zonas sin advertirle [sic] al potencial arrendatario, ocupante o titular del mismo por cualquier medio lícito que deberá cumplir con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles a [sic] Inundaciones para cualquier construcción, uso o desarrollo. Dicha advertencia deberá ser incluida en el documento escrito sobre la transacción de la que se trate. (Énfasis suplido).

El Notario debió haber advertido a la parte Compradora sobre los requisitos impuestos por esta ley.

III. LA VALIDEZ DE LA ESCRITURA CON RELACIÓN AL ACTO DE OTORGAMIENTO.

El artículo 28 de la Ley Notarial, *supra*, exige que el notario tome las firmas de los otorgantes dentro del mismo día natural del otorgamiento, es decir, antes de las doce de la medianoche del mismo día en que se autorizó el documento público. 4 L.P.R.A. sec. 2046; *In re Moreira Avillán, supra*, pág. 87.

Por otro lado, como ha indicado el Tribunal Supremo, el defecto en la escritura no priva de efectividad al negocio jurídico. Sucn. Santos v. Registrador, 108 D.P.R. 831, 838 (1979).

El aspirante deberá concluir, por lo tanto, que, según los hechos expuestos, la escritura no es válida porque el notario autorizante actuó incorrectamente al permitir que el acto de otorgamiento se extendiera hasta el 31 de marzo. El negocio jurídico, no obstante, conserva su validez.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2**

I. LAS DEFICIENCIAS, SI ALGUNA, DE LA ESCRITURA, EN CUANTO A:

A. La comparecencia de:

1. la parte Vendedora:

- 1 a. Faltó consignar el segundo apellido de las herederas.
- 1 b. No contiene los números de seguro social.
- 1 c. Se menciona que las hermanas Herederas Acaudaladas están casadas, pero no se dice con quién.
- 1 d. Faltó identificar los lugares de residencia de las hermanas Herederas Acaudaladas.

2. la parte Compradora:

- 1 a. Faltó consignar la fecha de otorgamiento de la resolución corporativa que evidencia la facultad de Ernesto Representante para comparecer a nombre de ABC Corp.
- 1 b. Notario debió haber reseñado el nombre del notario que autenticó la resolución corporativa.
- 1 c. Notario debió haber exigido la presentación de una resolución corporativa que evidenciara las facultades del compareciente Ernesto Representante para representar a ABC Corp.

B. El empleo de guarismos.

1. Notario expresó erróneamente en guarismos:

- 1 a. La fecha de otorgamiento de la escritura.
- 1 b. La cabida de la finca.
- 1 c. El precio de la compraventa y la cantidad sujeta a la retención para el pago de la Hipoteca.
- 1 d. La fecha del estudio de título.

II. LAS ADVERTENCIAS OBLIGATORIAS OMITIDAS QUE PROCEDERÍAN DE ACUERDO CON EL NEGOCIO JURÍDICO.

- 1 A. De no producirse al cierre la resolución que evidenciara la facultad de Representante, Notario debió haber advertido a las partes que la efectividad de la escritura quedaba en suspenso hasta tanto se presentara la resolución corporativa y se otorgara un Acta donde él diera fe de haber examinado la resolución.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 2**

- B. Notario debió haber advertido a las partes y en especial a la parte Compradora:
- 1 1. del derecho de exigir la suspensión del cierre hasta tanto se obtuviese la comparecencia de Banco Acreedor y
- 1 2. de que el banco debía producir el original del pagaré hipotecario para así proceder con el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca.
- 2 C. Notario debió así también haber advertido que la mera retención del saldo de la obligación garantizada no es garantía suficiente de que, en su día, Banco Acreedor habrá de entregar el pagaré hipotecario para su eventual cancelación.
- 2 D. Notario debió haber advertido a la parte compradora sobre los requisitos impuestos por la ley sobre zonas susceptibles de inundación.
- III. LA VALIDEZ DE LA ESCRITURA CON RELACIÓN AL ACTO DE OTORGAMIENTO.**
- 1 A. La escritura es inválida porque Notario no tomó las firmas de todas las partes en un mismo día natural, hecho que invalida la escritura,
- 1 B. pero no afecta el negocio jurídico.

TOTAL DE PUNTOS: 20