

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

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

**Viernes, 28 de septiembre de 2007
Periodo de la tarde**

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la 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 SEPTIEMBRE DE 2007**

A finales del año 2006, para economizar gastos, Nicolás Notario mudó su oficina notarial y sus protocolos de la calle Muñoz Rivera de Cidra a la oficina de Nuria Notaria, en la calle Degetau de Cayey.

El 15 de febrero de 2007, Nicolás Notario tuvo que trasladarse de emergencia, por un mes, a los Estados Unidos. A esa fecha, Nicolás Notario había autorizado 18 escrituras y 25 affidávit.

Poco antes de que Nicolás se fuera, él y Nuria notificaron a la Oficina de la Directora de Inspección de Notarías (O.D.I.N.), mediante carta firmada por ambos, sobre la causa y la ausencia de Nicolás y la designación y aceptación de Nuria Notaria como su sustituta por un mes. En la carta, Nicolás informó por primera vez la nueva dirección de su oficina.

Nuria Notaria no rindió a la O.D.I.N. su índice notarial correspondiente al mes de febrero de 2007, pues no tuvo actividad notarial. Tampoco rindió índice notarial de Nicolás, por el período del 15 al 28 de febrero de 2007.

Mientras Nicolás se encontraba en Estados Unidos, el Registrador de la Propiedad notificó que en la Escritura 15 de 8 de febrero de 2007, autorizada por Nicolás Notario, no se hizo constar la profesión y vecindad de uno de los otorgantes, quien era conocido por Nuria Notaria. Para subsanar el defecto, Nuria Notaria preparó un acta de subsanación que autorizó en nombre de Nicolás Notario.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. La actuación de Nicolás Notario:
 - A. Al mudar su oficina notarial.
 - B. Al trasladar sus protocolos de lugar.
 - C. Al designar a Nuria como notaria sustituta.
- II. La actuación de Nuria Notaria:
 - A. Al no rendir índice notarial correspondiente al mes de febrero de 2007.
 - B. Al no rendir índice notarial de Nicolás por el período del 15 al 28 de febrero de 2007.
 - C. Al autorizar el acta de subsanación en nombre de Nicolás Notario.

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

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

I. LA ACTUACIÓN DE NICOLÁS NOTARIO:

A. Al mudar su oficina notarial.

El artículo 7 de la Ley Notarial, Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 L.P.R.A. §§ 2001 *et seq.*, establece la obligación de todo notario de notificar cualquier cambio de residencia o de oficina notarial al secretario o la secretaria del Tribunal Supremo “dentro de los cinco (5) días siguientes de ocurrido”. 4 L.P.R.A. § 2011.

A su vez, la Regla 11 del Reglamento Notarial, establece, en lo pertinente:

Todo notario, una vez admitido, notificará inmediatamente al Secretario del Tribunal Supremo de Puerto Rico y al Director de la Oficina de Inspección de Notarías el lugar de su residencia, su dirección postal profesional y la localización de la oficina donde conservará el Protocolo de instrumentos públicos y el Registro de Testimonios. Asimismo, notificará cualquier cambio de residencia, de dirección postal o de localización de su oficina dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha del cambio.

Si tuviere Protocolo cumplirá, además, con lo dispuesto en [el Art. 53 de la Ley Notarial] y la Regla 58 [del Reglamento Notarial].

4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 11 (énfasis suplido).

Esta disposición de la ley es adicional a la obligación de todo abogado de mantener informado al Tribunal Supremo de todo cambio de dirección, que tiene su origen en las Reglas 9 (j) y 12 (c) del Reglamento del Tribunal Supremo, 4 L.P.R.A. Ap. XXI-A.⁽¹⁾

El Tribunal Supremo expresó recientemente en *In re Díaz Algarín*, res. el 9 de enero de 2007, 169 D.P.R. ____ (2007), 2007 T.S.P.R. 17, 2007 J.T.S. 21, pág. 799, lo siguiente:

La omisión de un abogado o notario de mantener su dirección al día con este Foro es causa suficiente para suspenderlo indefinidamente del ejercicio de la abogacía, sin necesidad de trámites ulteriores. Ello es así, porque dicha omisión constituye un obstáculo para que este Tribunal ejerza adecuadamente la jurisdicción disciplinaria que ostenta por mandato de ley. Cualquier cambio de oficina notarial debe ser notificada inmediatamente a la Secretaria de este Foro y a la Directora de la ODIN dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha del cambio. Ello es una medida necesaria, adoptada por este Foro, en su función rectora constitucional de regular el ejercicio de la notaría, la cual está investida de carácter público. (Notas al calce omitidas, énfasis suplido).

⁽¹⁾ El artículo 12 de la Ley Notarial fue enmendado por la Ley 23 de 8 de enero de 2004 para establecer, entre otras disposiciones, que el índice de actividad notarial rendido cada mes por el notario debe contener, además del número de notario, “la dirección física y teléfono de la oficina notarial”. 4 L.P.R.A. § 2023 (Supl. 2007).

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 2

Véanse, además, In re Santiago Rodríguez, 160 D.P.R. 245, 256-257 (2003); In re Rivera Santos, res. el 12 de diciembre de 2003, 160 D.P.R. ____ (2003, Apéndice); 2003 T.S.P.R. 177, 2004 J.T.S. 5; In re Sanabria Ortiz, 156 D.P.R. 346 (2001); In re Santiago Méndez, 141 D.P.R. 75, 76-77 (1996); In re Morales, Rubin, 139 D.P.R. 44, 45 (1995).

En la situación de hechos, Nicolás Notario mudó su oficina notarial a fines del año 2006 y, según se desprende de los hechos, no lo informó a la secretaría del Tribunal Supremo. Tampoco lo informó a la Oficina de Inspección de Notarías dentro del término de cinco días establecido en la citada Regla 11, *supra*. Fue incorrecta, por lo tanto, la actuación de Nicolás Notario al mudar su oficina notarial sin notificar al Tribunal Supremo ni a O.D.I.N. dentro del término de cinco días.

B. Al trasladar sus protocolos de lugar.

En la Regla 11 del Reglamento Notarial previamente citada se indica que, en caso de traslado de su oficina, si el notario tuviese protocolo, cumplirá, además, con lo dispuesto en el Art. 53 de la Ley Notarial y la Regla 58 del Reglamento Notarial.

El artículo 53 de la Ley Notarial, *supra*, establece que “[e]l protocolo no podrá ser extraído de la oficina [en] que se custodie, a no ser por decreto judicial, o por autorización de la Oficina de Inspección de Notarías” (O.D.I.N.). 4 L.P.R.A. § 2077 (énfasis suplido).

Por otro lado, la Regla 58 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, —a la cual refiere, a su vez, la Regla 11 de dicho reglamento, como se indicó en la cita anterior—, establece la obligación del Notario de obtener la autorización del Director o la Directora de O.D.I.N. “antes de trasladar físicamente los Protocolos de la oficina o lugar en que los tenga bajo su custodia”. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV (énfasis suplido). Únicamente en casos de emergencia, en que se “ponga en peligro la integridad del Protocolo y Registro de testimonios, el Notario deberá trasladarlos a sitio seguro y protegido sin la autorización previa del Director” de O.D.I.N., y notificando inmediatamente a éste. Regla 58 del Reglamento Notarial, *supra*.

Como ha indicado el Tribunal Supremo, estas disposiciones de la Ley y el Reglamento Notarial se fundamentan en “el principio de que los protocolos pertenecen al Estado y que el notario es simplemente su custodio”, por lo cual tiene el deber de guardarlos “celosa y responsablemente”. In re Sánchez Quijano, 148 D.P.R. 509, 512 (1999). Un notario infringe las normas establecidas por el citado Art. 53, *supra*, cuando traslada sin autorización su obra notarial. *Íd.*

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 1
PÁGINA 3

En la situación de hechos, Nicolás Notario trasladó sus protocolos de Cidra a Cayey, sin obtener la autorización previa de la Directora de O.D.I.N., y de los hechos no se deduce que existía algún tipo de emergencia o riesgo que requiriera el traslado sin autorización previa.

Fue incorrecta, por lo tanto, la actuación de Nicolás Notario al trasladar sus protocolos de Cidra a Cayey sin autorización previa.

C. Al designar a Nuria como notaria sustituta.

El artículo 9 de la Ley Notarial dispone:

El notario podrá nombrar otro notario para que lo sustituya cuando se ausentare de su oficina por cualquier causa que no sea permanente, por un período máximo inicial de tres (3) meses. Dicho período podrá extenderse previa solicitud al Director de Inspección de Notarías, en casos excepcionales y mediando justa causa, hasta un plazo máximo de seis (6) meses.

Tanto el notario como su sustituto deberán notificar a la Oficina de Inspección de Notarías en un mismo escrito y bajo sus firmas la sustitución.

El notario no podrá autorizar documentos matrices a nombre del notario sustituido. Este será responsable de la custodia y conservación de los protocolos del sustituido y como tal podrá expedir copias certificadas.

4 L.P.R.A. § 2013 (énfasis suplido).

Del mismo modo, la Regla 18 del Reglamento Notarial dispone, en lo pertinente, que “[e]l Notario podrá designar, en caso de enfermedad o ausencia, a otro Notario para que le sustituya. Tal designación será notificada a la Oficina de Inspección de Notarías en escrito conjunto firmado por ambos Notarios y no excederá los términos permitidos en el Artículo 9 de la Ley Notarial”.

En otras palabras, un notario podrá designar a otro que lo sustituya por un período que no exceda de tres meses, como período inicial, cuando se ausenta temporalmente de su oficina. El notario y su sustituto deberán notificar la designación de este último a la Oficina de la Directora de Inspección de Notarías en un mismo escrito que deberá estar firmado por ambos.

La designación de Nuria Notaria fue correcta, pues ambos notarios notificaron la designación a la Oficina de la Directora de Inspección de Notarías poco antes de que Nicolás saliera de Puerto Rico, según consta en los hechos, y en un mismo escrito firmado por ambos. Fue correcta, por lo tanto, la actuación de Nicolás Notario al designar a Nuria como notaria sustituta.

II. LA ACTUACIÓN DE NURIA NOTARIA:

A. Al no rendir índice notarial correspondiente al mes de febrero de 2007.

El artículo 12 de la Ley Notarial, *supra*, establece, en lo pertinente, la obligación de los notarios de rendir a la O.D.I.N. “un índice mensual sobre sus actividades notariales, no más tarde del décimo día calendario del mes siguiente al mes informado, en el que harán constar respecto a las escrituras matrices y los testimonios por ellos autorizados en el mes precedente, los números de orden de éstos, los nombres de los comparecientes, la fecha, el objeto del instrumento o del testimonio y el nombre de los testigos, de haber comparecido alguno”. 4 L.P.R.A. § 2023 (Supl. 2007). Regla 12 del Reglamento Notarial.

Si el notario no ha tenido actividad notarial durante algún mes, el notario enviará a O.D.I.N. un informe negativo para ese mes. Art. 12 de la Ley Notarial, *supra*. “[E]l hecho de que el notario haya tenido poca o ninguna actividad notarial no le exime de rendir los índices mensuales”. *In re Sáez Burgos*, res. el 30 de enero de 2004, 161 D.P.R. ____ (2004, Apéndice), 2004 T.S.P.R. 26, 2004 J.T.S. 37, pág. 723; *In re Cruz Ramos*, 129 D.P.R. 377 (1991).

La obligación de los notarios de rendir índices notariales es de estricto cumplimiento. *In re López Sánchez*, res. el 19 de junio de 2006, 168 D.P.R. ____ (2006), 2006 T.S.P.R. 111, 2006 J.T.S. 121, pág. 1627. El no rendir los índices notariales dentro del término establecido por ley constituye una conducta ilegal que puede acarrear la imposición de medidas disciplinarias. *Íd.* La inobservancia en la presentación de los índices notariales mensuales constituye una desviación de lo exigido por ley. La omisión de enviarlos dentro del término establecido por ley, puede prestarse a actuaciones de naturaleza grave y contribuir a la desviación de la fe pública de que están investidos los notarios. *In re Montañez Alvarado*, 160 D.P.R. 496, 499 (2003); *In re Figueroa Álvarez*, 160 D.P.R. 242, 243 (2003); *In re Jusino López*, 145 D.P.R. 52, 56 (1998); *In re Vargas Pérez*, 145 D.P.R. 160, 163 (1998); *In re Porrata-Doria Harding*, 128 D.P.R. 416, 418 (1991). “La omisión de cumplir con esa obligación no sólo constituye una falta grave, sino también una conducta ilegal que puede acarrear la imposición de severas medidas disciplinarias”, *In re Montañez Alvarado*, *supra*, e incluso, es causa suficiente para suspenderlo inmediata e indefinidamente del ejercicio de la abogacía. *In re De Hoyos Beauchamp*, res. el 25 de enero de 2007, 170 D.P.R. ____ (2007), 2007 T.S.P.R. 54, 2007 J.T.S. 59.⁽²⁾

Fue incorrecta la actuación de Nuria Notaria al no rendir el índice notarial negativo correspondiente al mes de febrero de 2007.

⁽²⁾ En dicho caso, el notario —quien tampoco había informado cambio de dirección ni designado un notario sustituto—, hizo caso omiso de las órdenes del Tribunal Supremo y de O.D.I.N.

- B. Al no rendir índice notarial de Nicolás por el período del 15 al 28 de febrero de 2007.

No obstante la obligación, que ya vimos, tienen los notarios de rendir los índices notariales, en el caso de los notarios sustitutos, la Regla 18 del Reglamento Notarial, *supra*, dispone, específicamente, que “[e]l Notario sustituto no rendirá índices por el término de ausencia del Notario sustituido”.

En la situación de hechos Nuria Notaria no rindió el índice notarial de Nicolás, por el período de 15 de febrero de 2007 al 28 de febrero de 2007. Fue correcta la actuación de Nuria Notaria.

- C. Al autorizar el acta de subsanación en nombre de Nicolás Notario.

El artículo 9 de la Ley Notarial, *supra*, dispone que “[e]l notario no podrá autorizar documentos matrices a nombre del notario sustituido”. 4 L.P.R.A. § 2013.

Del mismo modo, la Regla 18 del Reglamento Notarial, dispone que “[e]l Notario sustituto no podrá autorizar instrumentos públicos o testimonios en nombre del Notario sustituido”. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 18 (énfasis suplido).

El notario sustituto es responsable de la custodia y conservación de los protocolos del notario sustituido y de expedir copias certificadas de instrumentos públicos contenidos en el protocolo del sustituido. Art. 9 de la Ley Notarial, *supra*; Regla 13 del Reglamento Notarial. A eso se limita su capacidad como notario sustituto. “El acto de autorizar documentos públicos es una función indelegable del Notario, que por tanto no puede delegarse al notario sustituto”. Comentario a la Regla 18 del Reglamento Notarial.

Nuria Notaria estaba impedida de autorizar el acta de subsanación que corregía la escritura autorizada por Nicolás Notario, en nombre de éste. Al autorizar el acta de subsanación en nombre de Nicolás Notario, Nuria Notaria violó la Ley Notarial y su Reglamento. Fue incorrecta, por lo tanto, la actuación de Nuria Notaria al autorizar el acta de subsanación en nombre de Nicolás Notario.

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

PUNTOS:

- I. LA ACTUACIÓN DE NICOLÁS NOTARIO:**
- A. Al mudar su oficina notarial.
- 1* 1. El notario tiene la obligación de notificar cualquier cambio de residencia o de oficina notarial al secretario o la secretaria del Tribunal Supremo, y al Director de la Oficina de Inspección de Notarías,
- *(Nota: Para obtener el punto es suficiente que el aspirante indique el deber de notificar a uno de los dos lugares).**
- 1 2. dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha del cambio.
- 1 3. Nicolás Notario actuó incorrectamente al no notificar el traslado de su oficina [dentro del término de cinco días].
- B. Al trasladar sus protocolos de lugar.
- 1 1. Como norma general, el protocolo no puede ser extraído de la oficina en que se custodie,
- 1* 2. a no ser por decreto judicial, o por previa autorización de la Oficina de Inspección de Notarías” (O.D.I.N.).
- *(Nota: Para obtener el punto es suficiente que el aspirante indique una de las dos alternativas).**
- 1 3. Sólo en casos de emergencia en que se ponga en peligro la seguridad de los protocolos, pueden éstos ser trasladados sin autorización previa.
- 1 4. Fue incorrecta, la actuación de Nicolás Notario al trasladar sus protocolos sin autorización previa de O.D.I.N., [por no tratarse de una emergencia].
- C. Al designar a Nuria como notaria sustituta.
- 1 1. Cuando el notario se ausenta de su oficina por cualquier causa que no sea permanente, podrá nombrar otro notario para que lo sustituya,
- 1 2. por un período máximo inicial de tres (3) meses.
- 1* 3. Tanto el notario sustituido como el sustituto deberán notificar la designación a la Oficina de Inspección de Notarías en un mismo escrito y bajo sus firmas.
- *(Nota: Para obtener el punto, el aspirante deberá indicar los tres requisitos).**
- 1 4. La designación de Nuria Notaria fue correcta, pues ambos notarios notificaron la designación a la O.D.I.N. en un mismo

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

escrito, firmado por ambos, y por un término autorizado por ley.

II. LA ACTUACIÓN DE NURIA NOTARIA:

A. Al no rendir índice notarial correspondiente al mes de febrero de 2007.

- 1 1. Los notarios tienen la obligación de rendir a la O.D.I.N. un índice mensual sobre sus actividades notariales, [no más tarde del décimo día calendario del mes siguiente al mes informado].
- 1 2. Si el notario no ha tenido actividad notarial durante algún mes, el notario enviará a O.D.I.N. un informe negativo para ese mes.
- 1 3. Aunque Nuria Notaria no tuvo actividad notarial, viene obligada a rendir un índice negativo correspondiente al mes de febrero de 2007.
- 1 4. La actuación de Nuria Notaria al no rendir el informe negativo fue incorrecta.

B. Al no rendir índice notarial de Nicolás por el período del 15 al 28 de febrero de 2007.

- 1 1. El notario sustituto no rendirá índices por el término de ausencia del notario sustituido.
- 1 2. Fue correcta la actuación de Nuria Notaria pues como notaria sustituta no le correspondía rendir el índice notarial de Nicolás.

C. Al autorizar el acta de subsanación en nombre de Nicolás Notario.

- 1 1. El notario sustituto no podrá autorizar instrumentos públicos o testimonios en nombre del notario sustituido.
- 1 2. Nuria Notaria estaba impedida de autorizar el acta de subsanación que corregía la escritura en nombre de Nicolás Notario.
- 1 3. Fue incorrecta la actuación de Nuria Notaria al autorizar el acta de subsanación en nombre de Nicolás Notario.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la 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 SEPTIEMBRE DE 2007**

Víctor Vendedor y Carlos Comprador, ambos solteros y con capacidad legal para contratar, acordaron la compraventa del apartamento 5-A del Condominio Mar Azul, propiedad de Vendedor, por la cantidad de \$300,000. El condominio fue construido en el año 1960 y está sujeto al régimen de propiedad horizontal. El apartamento está libre de cargas y gravámenes.

Vendedor y Comprador convinieron otorgar una escritura de opción que garantice a Comprador la adquisición del apartamento. Ambos desean que la escritura de opción pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad y que los gastos de las escrituras se distribuyan de acuerdo con la ley.

Vendedor está dispuesto a retirar el apartamento del mercado por 45 días a cambio de la suma de \$25,000, que será acreditada al precio de compraventa si dicho negocio se realiza finalmente. Si Comprador no ejercita la opción, Vendedor retendrá el dinero.

Vendedor y Comprador acuden donde usted, Noel Notario, para que los asesore y prepare la escritura en cuestión. Presuma que no conoce a ninguno de los comparecientes. Donde sea necesario, identifique al notario autorizante como Noel Notario, utilizando ese mismo nombre cuando y donde sea necesario estampar la firma de Notario. Supla la información que haga falta y que sea necesaria para cumplir con los requisitos de la ley o leyes pertinentes, la Ley Notarial, el Reglamento Notarial y la jurisprudencia interpretativa.

NO UTILICE SU NOMBRE PROPIO NI SU FIRMA EN NINGÚN MOMENTO.

- I. A la luz del ordenamiento legal aplicable y de acuerdo con los hechos expuestos, redacte exclusivamente las siguientes partes del instrumento público solicitado:
 - A. Comparecencia.
 - B. Fe de conocimiento.
 - C. Parte expositiva.
 - D. Parte dispositiva.
- II. Identifique las advertencias legales aplicables específicamente al instrumento público a otorgarse. **(No tiene que utilizar un lenguaje específico, pero sí describir, esencialmente, en qué consisten las advertencias).**

ADVERTENCIA: Bajo ninguna circunstancia deberá el aspirante consignar su nombre propio o iniciales.

**FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 2
Segunda página de dos**

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

I. A LA LUZ DEL ORDENAMIENTO LEGAL APLICABLE Y DE ACUERDO CON LOS HECHOS EXPUESTOS, REDACTE EXCLUSIVAMENTE LAS SIGUIENTES PARTES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO SOLICITADO:

A. Comparecencia.

El inciso (d) del artículo 15 de la Ley Notarial, Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 L.P.R.A. §§ 2001 *et seq.*, desglosa el contenido de lo que deberá incluir la escritura en aquella parte que se denomina como “Comparecencia”. El notario autorizante relacionará en esta parte “[e]l nombre y apellido o apellidos, según fuere el caso, la edad o mayoría, estado civil, profesión y vecindad de los otorgantes, nombre y circunstancias de los testigos, de haber alguno, según sus dichos”. 4 L.P.R.A. § 2033 (d)(Supl. 2007).⁽¹⁾

En cuanto al requisito del nombre de un compareciente, es de rigor señalar la importancia que le han reconocido otros estatutos y reglamentos aplicables, así como el Tribunal Supremo, al hecho de que éste se exprese completo, es decir, con sus dos apellidos, si los tiene, y que en el nombre no se deberán expresar iniciales. Véanse, por ejemplo, el artículo 99.4 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. § 870.371; Pino Development Corp. v. Registrador, 133 D.P.R. 373, 387-388 (1993); Acevedo v. Registrador, 115 D.P.R. 461, 461-462 (1984).

En cuanto al estado civil de los otorgantes, el Tribunal Supremo ha señalado la obligación del notario de dar fe de éste en los instrumentos públicos. Se trata de un requisito sustantivo que la ley impone en protección de los otorgantes. 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 casos graves y extraordinarios en que no sea posible consignar por completo estas circunstancias, expresarán cuanto sobre ello les conste de propia ciencia y manifiesten los testigos”. In re Colón Muñoz, *supra*, pág. 160.

En esta parte de la escritura (comparecencia) el aspirante deberá expresar los datos de la parte optataria-vendedora y del optante-comprador, incluyendo los nombres con sus dos apellidos, indicar que es mayor de edad, el estado civil, la profesión u ocupación, y la vecindad (datos que deberá suplir el aspirante).

⁽¹⁾ En relación con el número de seguro social de los comparecientes, la Ley 208 de 27 de septiembre de 2006 enmendó el inciso (d) del Art. 15 de la Ley Notarial, *supra*, con el propósito de eliminar, como requisito de contenido de la escritura pública, el que se deba incluir el número de seguro social de los otorgantes.

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

B. Fe de conocimiento.

El inciso (e) del Art. 15 de la Ley Notarial, *supra*, establece la obligación del notario de dar fe expresa del conocimiento personal de los otorgantes o, en su defecto, como ocurre en la situación de hechos, de haberse asegurado de la identidad de éstos por los medios establecidos en el artículo 17 de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. § 2035.

A su vez, el Art. 17 de la Ley Notarial, *supra*, especifica los medios supletorios de identificación que podrá utilizar el notario en defecto del conocimiento personal del otorgante. El notario autorizante puede identificar a un otorgante: (a) mediante la utilización de testigos de conocimiento, es decir, la afirmación de una persona que conozca al otorgante y sea conocida por el notario, siendo aquélla responsable de la identificación y el notario de la identidad del testigo; (b) la identificación de una de las personas contratantes por la otra, siempre que de esta última dé fe de conocimiento el notario, y (c) la identificación por documentos de identidad con retrato y firma, expedido por las autoridades públicas competentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de los Estados Unidos o de uno de sus estados, cuyo objeto sea identificar a las personas, o por un pasaporte debidamente expedido por una autoridad extranjera, entre otros. 4 L.P.R.A. § 2035(a), (b) y (c). Véase, Cintrón Ramos v. Registrador, 144 D.P.R. 91, 112-113 (1997).

Por otro lado, la Regla 30 del Reglamento Notarial dispone que, cuando el notario utilice uno de los documentos de identidad que establece el Art. 17 de la Ley Notarial, *supra*, “basta con que denomine el instrumento sin necesidad de describirlo o relacionarlo”. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 30.

El inciso (e) del referido Art. 15 dispone la obligación del notario de expresar sus observaciones sobre la capacidad legal de los otorgantes:

(e) La fe expresa del notario de su conocimiento personal de los otorgantes o, en su defecto, de haberse asegurado de su identidad por los medios establecidos por este capítulo, de que a su juicio éstos tienen la capacidad legal necesaria para otorgar el acto o contrato de que se trata y de haberles leído a ellos y a los testigos, en su caso, la escritura o de haber permitido que la leyesen a su elección antes de firmarla, o de la renuncia al derecho que tienen de así hacerlo.

4 L.P.R.A. § 2033(e) (Supl. 2007, énfasis suplido).

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 3

Es en esta exigencia que la fe pública encuentra su más fiel significado, “para lograr correspondencia real y legítima entre persona y firma... [cuyo propósito] persigue evitar la suplantación de las partes en el otorgamiento”. *In re Cruz Cruz*, 126 D.P.R. 448, 451 (1990). La infracción a esta disposición sujeta al notario a severas sanciones disciplinarias y lo expone a responsabilidad legal *per se*. *Sucn. Santos v. Registrador*, 108 D.P.R. 831, 837 (1979). Véanse, *In re Padilla Santiago*, 158 D.P.R. 787, 789 (2003); *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, 158 D.P.R. 403, 418-423 (2003); *In re Olmo Olmo*, 113 D.P.R. 441, 454 (1982).

El aspirante, actuando como notario, deberá redactar la cláusula de fe de conocimiento. Deberá indicar, bajo el acápite de “Doy Fe”, que, por no conocerlos personalmente, identificó a los otorgantes mediante uno de los tres medios supletorios de identificación provistos por el Art. 17(c) de la Ley Notarial, *supra*, y Regla 30 del Reglamento Notarial, *supra*. Deberá incluir, además, en esta parte del documento, un lenguaje que exprese que da fe de las circunstancias personales de los comparecientes y de que a su juicio tienen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la escritura. Art. 15(e) de la Ley Notarial, *supra*.

C. Parte expositiva.

La parte expositiva de la escritura es aquélla donde el notario vierte toda la información relativa a la titularidad, descripción y cargas del inmueble a que se refiere dicho instrumento público. Debe incluir, además, los datos relativos a su inscripción registral, sus antecedentes y, si está gravado, deberá contener una expresión de la relación de cargas y gravámenes a que está afecto. Art. 87 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. § 2308.

Es la parte de la escritura donde se debe incluir cualquier otra información que, a juicio prudente del notario, forme parte de los antecedentes pertinentes al negocio jurídico que motiva la comparecencia de las partes para el otorgamiento del mismo. En esta parte de la escritura, por lo tanto, el aspirante deberá relacionar una serie de cláusulas de las que surja 1) que la parte optataria-vendedora es dueña en pleno dominio del inmueble objeto del negocio jurídico (no será necesario que consigne la descripción de la finca); 2) la relación de la adquisición del inmueble por la parte vendedora (antecedentes registrales, que deberá ser suplida por el aspirante), Art. 87 de la Ley Hipotecaria, *supra*, y 3) una descripción del acuerdo al que han llegado las partes otorgantes objeto del negocio que se recoge en el instrumento público de que se trate, en este caso, la opción de compraventa del inmueble que se ha descrito previamente.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 4

D. Parte dispositiva:

La parte dispositiva de la escritura es donde se da vida concreta a los acuerdos que conforman el acto, contrato o negocio jurídico que es objeto del otorgamiento del instrumento, de acuerdo con la voluntad de las partes. Ésta ha de estar expresada de forma clara y precisa, con fidelidad y exactitud, en forma legal, según lo requiere la ley. En otras palabras, de la parte dispositiva es que surgen las cláusulas y condiciones a las que está sujeto el negocio jurídico, acto o contrato que se plasma en el instrumento público otorgado por los comparecientes y autorizado por el notario.

En la situación de hechos, se trata de una escritura de opción de compra.

El contrato de opción —figura que no aparece definida en el Código Civil— ha sido definido por el Tribunal Supremo como “el convenio por el cual una parte —llamada concedente, promitente u optatario— concede a la otra —optante— por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal”. Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt, 156 D.P.R. 234, 246 (2002). Son requisitos esenciales del contrato de opción, (1) la concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la celebración del contrato por el cual se opta, (2) de modo exclusivo, (3) por plazo cierto, y (d) sin otra condición que el propio juicio del optante. *Íd.*; Rosa Valentín v. Vázquez Lozada, 103 D.P.R. 796, 806 (1975). Véanse, además, González v. Suc. Cruz Cruz, res. el 10 de diciembre de 2004, 163 D.P.R. ____ (2004), 2004 T.S.P.R. 199, 2004 J.T.S. 201; Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador, 123 D.P.R. 571 (1989); Jordán-Rojas v. Padró-González, 103 D.P.R. 813 (1975); Del Toro v. Blasini, 96 D.P.R. 676, 681-682 (1968).

En la situación de hechos, Comprador y Vendedor desean que la escritura de opción pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. § 2201, incluye la opción de compra como uno de los negocios jurídicos que pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre que se cumplan los requisitos allí enumerados:

En el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos, actos y contratos siguientes:

1ro. ...

4to. La opción de compra o el pacto o estipulación expresa que determine dicha opción en cualquier título inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 5

Primera.--Que se consigne en escritura pública.

Segunda.--Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

Tercera.--Plazo para el ejercicio de la opción. No obstante, la inscripción de la opción caducará transcurrido el plazo para ejercerla, o cinco años de la fecha en que fuese practicada, lo que ocurra primero, sin perjuicio de que pueda otra vez inscribirse por el término aquí dispuesto si no ha vencido el término contractual para el ejercicio de la misma.

Sin embargo, en el arrendamiento con opción de compra, la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.

30 L.P.R.A. § 2201.

El inciso 4to. del citado Art. 38 de la Ley Hipotecaria, *supra*, admite que la opción de compra es un título inscribible y enumera taxativamente las circunstancias necesarias para que el mismo pueda acceder al Registro: que se consigne en escritura pública, que exprese el precio estipulado para la adquisición de la finca, así como el precio convenido para conceder la opción, si alguno, y el plazo para el ejercicio de la opción. Art. 38 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. § 2201.

Según los hechos y el derecho expuestos, por lo tanto, el aspirante deberá expresar en esta parte de la escritura que el optatario-vendedor recibe en el acto del otorgamiento la cantidad convenida para la opción; el término o periodo de tiempo por el cual se concede la opción a la parte optante-compradora y las circunstancias bajo las cuales se concede dicho término; cómo se hará la notificación sobre el ejercicio de la opción por parte del optante-comprador; si la opción tiene un costo o si, por el contrario, la suma entregada en el acto será acreditada al precio de la compraventa; las consecuencias, si alguna, del optante no ejercer su opción en ausencia de causa justificada, y las circunstancias en que el optatario-vendedor no vendrá obligado a cumplir el acuerdo.

El aspirante indicará, además, el precio de compraventa acordado entre las partes; y la responsabilidad de cada parte en torno a los costos de otorgamiento de la escritura de opción y de la escritura de compraventa como, por ejemplo, el arancel notarial, los derechos de inscripción de la primera copia certificada, etc. Art. 1344 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3751.

II. IDENTIFIQUE LAS ADVERTENCIAS LEGALES APLICABLES ESPECÍFICAMENTE AL INSTRUMENTO PÚBLICO A OTORGARSE.

El inciso (f) del artículo 15 de la Ley Notarial, *supra*, establece la obligación del notario, al autorizar un documento público, de hacer las advertencias pertinentes:

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. § 2033 (f) (Supl. 2007, énfasis suplido).

Esto implica que el notario, además de expresar verbalmente a los otorgantes las advertencias legales pertinentes, deberá consignar en la escritura aquellas advertencias legales de importancia, según las circunstancias particulares del negocio jurídico de que se trate, de conformidad con la jurisprudencia y con su “juicio prudente”. Art. 15(f) de la Ley Notarial, *supra*.

Aunque la ley no especifica ni provee guías de cuáles son las advertencias de importancia, algunas de ellas dependerán de las características particulares del negocio jurídico de que se trate. El Tribunal Supremo ha indicado que, para el notario, “[c]omo jurista, la responsabilidad notarial de hacer las reservas y advertencias legales pertinentes implica una gestión intelectual y una aplicación inteligente de los principios de derecho positivos y jurisprudenciales. Esa función no se da en el vacío; conlleva tomar en cuenta el contenido del negocio y el significado total e integral de las estipulaciones que se han de suscribir y consentir”. *In re Salas Davis*, 145 D.P.R. 539, 544 (1998). Véase, además, *Feliciano v. Ross*, res. el 15 de sept. de 2005, 165 D.P.R. ____ (2005), 2005 T.S.P.R. 133, 2005 J.T.S. 139.

CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 7

Las advertencias legales constituyen por tanto un complemento de la escritura, cuya omisión, si bien no afecta como regla general la validez del documento, puede sujetar al notario a sanciones disciplinarias y conllevar responsabilidad civil. Se trata de consejos y asesoramiento legal que el notario, en su condición de jurista, debe ofrecer a los otorgantes en relación con los deberes legales, las consecuencias y el alcance para cada uno de ellos del acto, contrato o negocio jurídico que suscriben. Véase, Sarah Torres Peralta, El derecho notarial puertorriqueño, Publ. STP, San Juan (1995), pág. 8.28.

En el caso de la escritura de opción y la situación de hechos, el aspirante deberá expresar en esta parte de la escritura, como mínimo, las siguientes advertencias:

1. Contrato de opción: Las consecuencias, si alguna, del optante no ejercer su opción en ausencia de causa justificada, y las circunstancias en que el optatario-vendedor no vendrá obligado a cumplir el acuerdo.
2. Pintura a base de plomo: De acuerdo con lo expresado por el Tribunal Supremo en In re Colberg Trigo, res. el 28 de septiembre de 2006, 169 D.P.R. ____ (2006), 2006 T.S.P.R. 148, 2006 J.T.S. 157 (sentencia), el notario deberá orientar a los otorgantes en cuanto a que, como la propiedad objeto de la escritura en la situación de hechos, fue edificado antes de 1978, éste podría contener pintura a base de plomo y poner en riesgo de envenenamiento con dicha sustancia a niños, jóvenes y mujeres embarazadas; por lo que, si fuere el caso y antes de la compraventa, la parte optataria-vendedora, y su agente vendedor, de haberlo, tienen la obligación (1) de proporcionar a la parte optante-compradora toda la información que posean sobre los peligros de la pintura a base de plomo que se haya determinado en inspecciones o evaluaciones de riesgo y sobre cualquier peligro que conozcan de la pintura a base de plomo, (2) de proveer un folleto explicativo que provee información sobre los riesgos que conlleva la pintura a base de plomo, publicado por la *Environmental Protection Agency*, y (3) que el comprador-optante y el vendedor optatario, así como el agente de éste, de existir, tienen la obligación de firmar un documento que evidencie el cumplimiento con este requisito de divulgación, y la obligación de conservar dicho documento por un período de tres años. El notario

advertirá además del derecho que tiene el optante-comprador de inspeccionar la propiedad y la obligación que tiene el optatario-vendedor de proveer tiempo para ello, todo ello conforme a la *Residential Lead-based Paint Hazard Act* (Ley Federal para la Reducción de los Riesgos a la Salud, 42 U.S.C. § 4852d), y a la Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley 416 de 22 de septiembre de 2004, 12 L.P.R.A. § 8002c (10) (c).

3. Contribuciones: La Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991, Ley 83 de 30 de agosto de 1991, 21 L.P.R.A. §§ 5001 *et seq.*, establece la autoridad de los municipios para imponer contribuciones sobre la propiedad. El aspirante, actuando como Notario, deberá expresar que advirtió a los otorgantes que la parte vendedora responderá por el pago de las contribuciones hasta el día del otorgamiento y que en adelante éstas serán responsabilidad de la compradora, en la proporción correspondiente a su cuota.
4. Propiedad horizontal: Toda vez que la propiedad objeto de la escritura está sujeta al régimen de propiedad horizontal, el notario deberá advertir en cuanto a las cuotas por concepto de mantenimiento, derramas, etc., y otras limitaciones del régimen.
5. Estudio de título: El notario advertirá a los otorgantes la necesidad de examinar el Registro de la Propiedad o de realizar un estudio de título con relación a las cargas que puedan gravar el inmueble, así como que, aun cumpliendo con tal requisito, no se asegura la inexistencia de gravámenes que hayan entrado con posterioridad a haberse efectuado el estudio de título. *In re Aponte Berdecía*, 161 D.P.R. 94, 103 (2004); *In re López Maldonado*, 130 D.P.R. 863, 865-866 (1992); *In re Flores Torres*, 119 D.P.R. 578, 585-586 (1987); *Chévere v. Cátala*, 115 D.P.R. 432, 445 (1984). El notario que autoriza una escritura no puede ignorar el estado registral de la propiedad sobre la cual las partes otorgan la escritura a la fecha del otorgamiento. *In re Moreira Avillán*, 147 D.P.R. 78, 90 (1998), citando a *Goenaga v. O'Neill de Milán*, 85 D.P.R. 170, 194 (1962). 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 él debe proveer a los comparecientes, la necesidad de examinar el Registro de la Propiedad o de realizar un estudio de título con relación a las cargas que puedan gravar el inmueble, además de que, de todos modos, dicho estudio no cierra el Registro a gravámenes que hayan entrado con posterioridad.

6. Áreas 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. § 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 aspirante, actuando como Notario, deberá redactar una cláusula donde advierta al optante-comprador la posible condición en cuanto a inundaciones, la conveniencia de revisar los mapas y reglamentos tanto estatales como federales aplicables y la obligación de obedecer éstos.

7. Evicción y saneamiento: El artículo 1350 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3801, dispone que el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta. El aspirante, actuando como Notario, debe expresar que advirtió a la parte vendedora que se obliga a la evicción y saneamiento conforme a derecho.

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

PUNTOS:

- I. A LA LUZ DEL ORDENAMIENTO LEGAL APLICABLE Y DE ACUERDO CON LOS HECHOS EXPUESTOS, REDACTE EXCLUSIVAMENTE LAS SIGUIENTES PARTES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO SOLICITADO:**
- A. Comparecencia.
- “COMPARECEN:
- 1* 1. DE LA PRIMERA PARTE: Don Víctor Vendedor Optatario, mayor de edad, soltero, agrónomo y vecino de San Juan, Puerto Rico, denominado de ahora en adelante como “EL OPTATARIO-VENDEDOR”.
- *(NOTA: En este inciso, al igual que en los incisos I(B) y I(C), se adjudicará el punto al aspirante que incluya toda la información requerida. Para obtener la puntuación, el aspirante deberá haber observado los requisitos de forma de la Ley Notarial, en cuanto al uso de guarismos y abreviaturas. Ni “propietario” ni “empleado” constituyen una ocupación).**
- 1 2. DE LA SEGUNDA PARTE: Don Carlos Comprador Optante, mayor de edad, soltero, arquitecto y vecino de Toa Baja, Puerto Rico, denominado de ahora en adelante “EL OPTANTE-COMPRADOR”.
- B. Fe de conocimiento.
- 1 1. “DOY FE de haber identificado a los comparecientes, por no conocerlos personalmente, mediante sus respectivas licencias de conducir con foto y firma, expedidas por el gobierno de Puerto Rico (o cualquier otro medio supletorio de identificación autorizado por el Art. 17 (c) de la Ley Notarial).
- 1 2. Por sus dichos y mi creencia, así también doy fe de las circunstancias personales de los comparecientes, quienes me aseguran tener, y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, y en tal virtud libre y voluntariamente-----EXPONEN”.
- C. Parte expositiva.
- 1 1. EL OPTATARIO-VENDEDOR es dueño del inmueble que a continuación se describe (en adelante denominado “LA PROPIEDAD”): URBANA (no tiene que dar la inscripción registral) INSCRITA al Folio 254, del Tomo 258 de San

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

Juan, finca número 1,234, en la Sección Primera del Registro de la Propiedad de San Juan, Puerto Rico (información suplida por el aspirante).

- 1 2. EL OPTATARIO-VENDEDOR adquirió LA PROPIEDAD según consta de la Escritura Número treinta y uno, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el trece (13) de mayo del año dos mil (2000) ante el notario Jacinto Suárez Rodríguez.
- 1 3. El compareciente de la PRIMERA PARTE, OPTATARIO-VENDEDOR, y el de la SEGUNDA PARTE, OPTANTE-COMPRADOR, tienen convenido otorgar, el primero al segundo, una opción de compraventa sobre LA PROPIEDAD antes descrita, contrato que se formaliza mediante las siguientes ---- CLÁUSULAS Y CONDICIONES”

D. Parte dispositiva.

- 1 1. CONSIDERACIÓN: EL OPTATARIO-VENDEDOR, en calidad de precio de contraprestación y consideración contractual, reciben en este acto, ante mi presencia, de EL OPTANTE-COMPRADOR, LA CANTIDAD DE VEINTICINCO MIL DÓLARES (\$25,000), en cheque bancario.
- 1 2. Se concede la presente opción por el término de cuarenta y cinco (45) días a partir de la fecha de esta escritura.
- 1 3. De ser ejercitada la opción, la cantidad de veinticinco mil dólares (\$25,000) será abonada al precio de compraventa más adelante establecido.
- 1 4. De no ser ejercitada la opción, o de EL OPTANTE-COMPRADOR no cumplir con los términos de la opción, EL OPTATARIO-VENDEDOR podrá, sin requerimiento judicial, retener dicha cantidad.
- 1 5. Se acuerda como precio de compraventa la suma de trescientos mil dólares (\$300,000).
- 1 6. Los gastos de la escritura de opción y su inscripción en el Registro de la Propiedad serán por cuenta de EL OPTANTE-COMPRADOR; los gastos de la escritura de compraventa serán satisfechos por EL OPTATARIO-VENDEDOR en cuanto se refiere al arancel notarial y sellos

del protocolo notarial, y por EL OPTANTE-COMPRADOR en cuanto a los sellos de la primera copia certificada y los de su inscripción.

II. ADVERTENCIAS LEGALES REQUERIDAS ESPECÍFICAMENTE PARA EL INSTRUMENTO PÚBLICO A OTORGARSE.

- 1 A. Contrato de opción: Las consecuencias, si alguna, del optante no ejercer su opción en ausencia de causa justificada, y las circunstancias en que el optatario-vendedor no vendrá obligado a cumplir el acuerdo.
- 1 B. Pintura a base de plomo: Que orientó a los otorgantes en cuanto a que, como el inmueble objeto de la escritura fue edificado en mil novecientos sesenta (1960), éste podría contener pintura a base de plomo y poner en riesgo de envenenamiento con dicha sustancia a niños, jóvenes y mujeres embarazadas; por lo que, si fuere el caso y antes de la compraventa, la parte optataria-vendedora tiene la obligación de proporcionar a la parte optante-compradora toda la información que posea sobre los peligros de la pintura a base de plomo que se haya determinado en inspecciones o evaluaciones de riesgo y sobre cualquier peligro que conozca de la pintura a base de plomo, así como el derecho que tiene el optante-comprador de inspeccionar la propiedad y la obligación que tiene el optatario-vendedor de proveer tiempo para ello.
- 1 C. Contribuciones: Advertencia sobre a quién corresponde el pago de las contribuciones sobre la propiedad. Las contribuciones territoriales sobre LA PROPIEDAD serán de cuenta de EL OPTATARIO-VENDEDOR hasta el momento de la compraventa, y de ahí en adelante de cuenta y cargo de EL OPTANTE-COMPRADOR. EL OPTATARIO-VENDEDOR entregará a EL OPTANTE-COMPRADOR en o antes de la firma de la escritura, una certificación a los efectos de que está al día el pago de las contribuciones territoriales a favor del Estado Libre Asociado.
- 1 D. Propiedad horizontal: Advertencia de que, por ser un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, se deberá advertir en cuanto a las cuotas por concepto de mantenimiento, derramas, etc, y de que EL OPTATARIO-VENDEDOR entregará a EL OPTANTE-COMPRADOR, en o antes de la firma de la escritura, una certificación de deuda del Condominio Mar Azul.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚMERO 2
PÁGINA 4**

- 1 E. Estudio de título: Advertencia sobre la necesidad de examinar el Registro de la Propiedad, del alcance del estudio de título en relación con las cargas y gravámenes, y que, de todas maneras, el estudio de título no cierra el Registro a gravámenes que hayan entrado con posterioridad.
- 1 F. Áreas susceptibles de inundación: Advertencia sobre la posible condición en cuanto a inundaciones, la conveniencia de revisar los mapas y reglamentos tanto estatales como federales aplicables y la obligación de obedecer éstos.
- 1 G. Evicción y saneamiento: Que la parte vendedora se obliga a la evicción y saneamiento conforme a derecho.

TOTAL DE PUNTOS: 20