

DERECHO NOTARIAL

ARTÍCULO

BELÉN M. GUERRERO CALDERÓN*

I. <i>In re</i> Zapata Torres.....	502
II. <i>In re</i> Vázquez Pardo.....	503
III. <i>In re</i> Belén Trujillo.....	507
IV. <i>In re</i> Ayala Oquendo	508
V. <i>In re</i> Muñoz Fernós.....	509
VI. <i>In re</i> Peña, Santiago.....	513
VII. <i>In re</i> Aprobación de reglas para la implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario.....	517

EN ESTE TÉRMINO ENCONTRAMOS, COMO EN TÉRMINOS ANTERIORES, VARIOS casos sobre desaforos por el incumplimiento del pago de la fianza notarial.¹ Aparecen también casos sobre desaforos relacionadas con los nuevos requisitos sobre educación jurídica continua y el Registro Único de Gados (RUA). Es decir, que las nuevas obligaciones impuestas a la profesión legal y notarial ya han causado desaforos por el incumplimiento de las mismas. Resulta notable que el éxodo de abogados notarios de Puerto Rico a los Estados Unidos ha causado serios problemas a estos ya que ha llevado a algunos al desaforo por el incumplimiento con la designación de notario sustituto, por haber dejado sus protocolos sin custodia y por el incumplimiento con la presentación de sus índices notariales.

En *In re Grau Collazo*,² el notario, quien se encontraba recluido en un asilo de ancianos en el estado de Florida, contestó los requerimientos del Tribunal Supremo sobre su incumplimiento con el Reglamento del Programa de Educación Jurídica Continua³ y con el deber de mantener al Tribunal informado de su dirección conforme la regla 9(j) del Reglamento del Tribunal Supremo.⁴ No obs-

* Conferenciante en la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico.

1 *In re* Cirino López, 184 DPR 1050 (2012) (Núm. Expediente TS-14,976); *In re* Martínez Class, 184 DPR 1050 (2012) (Núm. Expediente TS-13,474); *In re* Vázquez Pérez, 184 DPR 1050 (2012) (Núm. Expediente TS-10,549); *In re* López de Victoria Picornell, 184 DPR 1050 (2012) (Núm. Expediente TS-3862); *In re* Pagán Pagán, 183 DPR 1056 (2012) (Núm. Expediente TS-2556).

2 *In re* Grau Collazo, 2012 TSPR 108, 185 DPR ____ (2012).

3 Reglamento del Programa de Educación Jurídica Continua, 4 LPRA Ap. XVII-E (2010).

4 Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXI-B, R. 9(j) (2010 & Supl. 2011).

tante su lamentable situación personal, lo separaron indefinidamente del ejercicio de la abogacía y la notaría porque se había perdido todo contacto con él.

Merece mención el caso de *In re Montes Díaz*⁵ por tratarse de otro de los notarios que se trasladó al estado de Florida. En este caso, aunque el notario solicitó la cesación voluntaria y adujo que no tenía medios económicos para viajar a Puerto Rico,⁶ terminó separado de la profesión porque al examinarse su obra notarial las faltas eran tan graves que le costaron su título de abogado y notario. Igualmente, en *In re Acosta Rodríguez*,⁷ el notario solicitó la cesación o baja voluntaria, y terminó separado de su práctica notarial porque no entregó la totalidad de los protocolos y, entre los que entregó, había protocolos sin encuadernar.

También se resalta en *In re Asencio Márquez*⁸ que luego de que el notario fuera separado de la profesión en el 2009, por no pagar su fianza notarial,⁹ el abogado pagó la fianza adeudada y fue reinstalado a la abogacía, pero no a la notaría. Consecuentemente, el Tribunal ordenó a la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) la inspección de su obra notarial y se encontraron monumentales deficiencias, tales como: la falta de encuadernación de varios protocolos; la omisión de índices, notas de cierre, números de folios, firma, sello, signo, rúbrica, notas de saca y sellos en varios protocolos; no adherir sellos en el Registro de Testimonios; instrumentos con espacios y páginas completamente en blanco, algunas con las iniciales de los otorgantes; instrumentos desaparecidos y múltiples índices notariales sin presentar. Luego de concederle siete prórrogas y dos años para subsanar, fue finalmente suspendido también de la abogacía.

Los demás casos de interés sobre la materia del Derecho Notarial que fueron resueltos por el Tribunal Supremo versan sobre negocios jurídicos relacionados con bienes inmuebles en los que la conducta desplegada por los notarios resulta preocupante y, en algunos casos, deplorable.

I. IN RE ZAPATA TORRES¹⁰

En este caso el ex notario, quien fuera juramentado como abogado y notario en el año 1990,¹¹ había sido suspendido por dos meses del ejercicio de la abogacía y de la notaría en el 2009 y reinstalado en agosto de 2010,¹² pero solamente al ejercicio de la abogacía. En el 2006, siendo todavía notario, fue contratado por

⁵ *In re Montes Díaz*, 184 DPR 90 (2012).

⁶ Véase Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2104 (2010); Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 78 (2010).

⁷ *In re Acosta Rodríguez*, 184 DPR 569 (2012).

⁸ *In re Asencio Márquez*, 183 DPR 659 (2011).

⁹ *In re Asencio Márquez*, 177 DPR 60 (2009).

¹⁰ *In re Zapata Torres*, 183 DPR 367 (2011).

¹¹ Resulta impresionante la cantidad de abogados y notarios de reciente juramentación que son objeto de procedimientos disciplinarios.

¹² Véase *In re Zapata Torres*, 179 DPR 1037 (2011) (Núm. Expediente TS-9585); *In re Zapata Torres*, 176 DPR 545 (2009). La suspensión de Zapata del ejercicio de la abogacía fue por haber violado los cánones 12, 18 y 35 del Código de Ética Profesional en la tramitación de un caso de divorcio.

don Ramón Vázquez Rivera para la redacción y autorización de una escritura de compraventa, por lo que este le pagó la suma de \$4,508. Dicho pago cubría los honorarios notariales y gastos, incluyendo los de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. Don Ramón presentó una queja contra el entonces notario ya que al verificar en el Registro de la Propiedad encontró que el instrumento no aparecía ni inscrito ni presentado.

La razón de su desaforo inmediato e indefinido en el año 2011, fue el incumplimiento con los requerimientos del Tribunal como parte del procedimiento disciplinario instado en su contra. Sin embargo, nada se menciona en la opinión *per curiam* sobre la conducta imputada. Por otro lado, los hechos del caso son muy limitados y hubiese resultado ilustrativo que el Tribunal realizara algún tipo de pronunciamiento sobre la posibilidad de responsabilidad civil y/o penal en un caso como este en que, de probarse las alegaciones del quejoso, alguien tendría que responderle a ese ciudadano por no haber recibido el servicio pagado y no prestado.

Resulta muy significativo que en la resolución que ordena la reinstalación de Zapata Torres en el 2010, se menciona que tiene una queja pendiente que se reactivará con la reinstalación. No sabemos si se trata de la misma queja del señor Vázquez Rivera y que por ello no se reinstaló al ejercicio de la notaría, pero lo cierto es que a pesar de tener una queja pendiente fue reinstalado. El Tribunal, ante otra queja pendiente, por lo menos debió explicar a qué se debió que se pasara por alto la misma y se ordenara su reinstalación a la abogacía.

Por otro lado, a mi juicio, resulta absurda la paralización de las quejas pendientes cuando un abogado notario es desaforado. Si bien es cierto que el Tribunal Supremo pierde su jurisdicción, porque el imputado ya no es abogado ni notario, no es menos cierto que la Oficina del Procurador General debe tener los recursos y tomar la iniciativa de referir las quejas que quedan en suspenso al foro que corresponda para que se atiendan los reclamos de la ciudadanía. En esos casos, el abogado desaforado debe responder como ciudadano particular por sus actuaciones impropias y en caso de que sean quejas improcedentes o frívolas, quedar así demostrado que el abogado y notario actuó correctamente.

II. *IN RE VÁZQUEZ PARDO*¹³

Este caso nos ilustra la gran importancia de la responsabilidad personalísima de cada notario en su ejercicio de la notaría. La notaria Vázquez Pardo autorizó dos escrituras redactadas por otros dos notarios. Una de ellas sobre venta judicial y la otra sobre dación en pago. Admitida en el año 2000, ya en el 2010, la Oficina del Procurador General le estaba presentado cargos en su contra por violar la fe pública y el canon 35 del Código de Ética Profesional (Código de Ética).¹⁴ Los hechos de este caso son sencillos y se explican a continuación.

¹³ *In re Vázquez Pardo*, 2012 TSPR 113, 185 DPR ____ (2012).

¹⁴ CÓD. ÉTICA PROF'L Canon 35, 4 LPRA Ap. IX, C. 35 (2010).

Cuatro ciudadanos, los quejosos, demandaron a una corporación que incumplió con ciertas obligaciones contractuales que tenía con ellos. En la demanda, estos ciudadanos fueron representados por los abogados John Ward Llambías y Rosa I. Ward Cid. Los referidos abogados habían convenido con sus representados que sus honorarios serían computados a base del treinta y tres por ciento de lo que obtuvieren en la sentencia. De hecho, los quejosos obtuvieron sentencia a su favor y el tribunal emitió una orden para que se procediera con la venta en pública subasta de cuatro fincas de la corporación demandada. Los quejosos obtuvieron la buena pro de la subasta de dos de las fincas y fueron citados por sus abogados al tribunal de Guayama en julio de 2002. Allí conocieron a la notaria Vázquez Pardo, quien había sido designada por los abogados para actuar como notaria en la venta judicial de las referidas fincas.

Después del otorgamiento de la venta judicial, los abogados presentaron a los adjudicatarios de la subasta, sus clientes, una escritura de dación en pago en la que estos transferían el treinta y tres por ciento de los títulos adquiridos mediante la venta judicial a favor de los abogados Ward Llambías y Ward Cid, por concepto de honorarios de abogado. Los quejosos alegaron que no, obstante no conocer de qué trataba la escritura, no tener número, contener espacios en blanco y también estar en blanco el valor de la propiedad descrita en la misma, la firmaron. También alegaron que nunca se les entregó copia de dicha escritura, a pesar de haberla solicitado.

Por su parte, la notaria expuso que fue el día antes del otorgamiento que los abogados Ward le solicitaron sus servicios. Ella examinó la escritura de venta judicial y sus documentos complementarios antes de asistir al otorgamiento, pero fue de camino a Guayama que se le mostró, por primera vez, la escritura de dación en pago explicándosele que ello obedecía a que debían aprovechar la presencia de los adquirentes en la venta judicial. Aunque al examinar el documento se percató que este tenía defectos, entendió que los errores eran subsanables y que lo único que tenía en blanco era el método de identificación de uno de los otorgantes. La notaria decidió hacer la salvedad en maquinilla y llenar el espacio en blanco en su oficina. La notaria también expresó que se convenció que los otorgantes “comprendieron la naturaleza y el alcance de la escritura de dación en pago”,¹⁵ y procedió con su otorgamiento y autorización. Sobre la expedición de copia a favor de los cedentes, expresó que la llamaron en dos ocasiones y luego no volvieron a solicitarla.

El Tribunal Supremo refirió la queja a ODIN el 11 de julio de 2003. Dicha oficina rindió su informe en octubre de 2005, concluyendo que Vázquez Pardo había violado el artículo 2 de la Ley Notarial¹⁶ y el canon 35 del Código de Ética.¹⁷ La ODIN entendió que la querellada debió abstenerse de autorizar las escrituras porque no tuvo oportunidad de examinar con detenimiento ni las escrituras ni

¹⁵ *In re* Vázquez Pardo, 2012 TSPR 113, en la pág. 5.

¹⁶ Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2002 (2010).

¹⁷ 4 LPRA Ap. IX, C. 35 (2010).

otros documentos necesarios, tales como estudios de título. Además, la ODIN dictaminó que la notaria debió conocer que la escritura de dación en pago no era inscribible por no contener el valor de los inmuebles transferidos, lo que también imposibilitaba el cómputo de los derechos de rentas internas a cancelarse correctamente en el instrumento.

La Oficina del Procurador General rindió un informe que coincidió con el informe de ODIN. El Comisionado Especial designado estuvo de acuerdo con ambos informes y, además, añadió la comisión de la grave falta notarial de ausencia de advertencias especiales a los otorgantes sobre la adquisición de cuotas o participaciones indivisas, según dispuesto por el artículo 15(g) de la Ley Notarial de Puerto Rico.¹⁸ Puntualizó, además, sobre la omisión de realizar advertencias especiales sobre el estado de las cargas y gravámenes de las propiedades objeto del negocio jurídico y sobre la existencia de transacciones previas realizadas por la corporación demandada, de quien los quejosos adquirieron a través de la escritura de venta judicial. Ello, porque quedaban escrituras públicas pendientes de inscripción sobre las cuales nada se mencionó ni se advirtió en la escritura de dación en pago.

En este caso, el Tribunal Supremo dicta un importante pronunciamiento sobre la obligación del notario o notaria de *abstenerse* de autorizar un instrumento defectuoso:

Una vez el notario se percató que la escritura no cumple con las formalidades que exige la Ley Notarial, *supra*, deberá abstenerse de autorizar la misma. El notario debe proceder a corregir los defectos antes de otorgar la escritura. Si el notario, teniendo conocimiento de los defectos, no los corrige antes de autorizar la escritura, estaría violando la fe pública notarial.¹⁹

El Tribunal reitera el alcance que tiene la autorización de un instrumento público por un notario o notaria, pues dicha autorización equivale a refrendar que el instrumento cumple con todas las formalidades que exige la ley y que el mismo es correcto. Más adelante, el Tribunal puntualiza que los mecanismos que brinda el ordenamiento notarial para subsanar instrumentos fueron creados para utilizarse cuando el notario percibe los defectos “*luego* de autorizar los instrumentos públicos”,²⁰ siendo lo propio y correcto percatarse de los defectos *antes* de la autorización del instrumento y abstenerse de autorizarlos, si no los puede corregir. Entre otras faltas que enumera el Tribunal, llama la atención el señalamiento de que la notaria tampoco hizo constar la advertencia de que los otorgantes debían otorgar una escritura de rectificación para asignar valor a los inmuebles.

¹⁸ 4 LPRÁ § 2033.

¹⁹ *In re* Vázquez Pardo, 2012 TSPR 113, en las págs. 16-17. Nótese que el Tribunal Supremo de Puerto Rico continúa utilizando el término equivocado con respecto a la autorización del instrumento al expresar que el notario debe corregir los defectos antes de *otorgar* la escritura.

²⁰ *Id.* en la pág. 17 (énfasis suplido).

A mi juicio, esto contradice la doctrina señalada en que se advierte a los notarios y notarias de que si se percatan de un defecto en el instrumento antes de su otorgamiento, deben abstenerse de su autorización y no proseguir con la misma. Hubiese sido tan sencillo corregir todos los defectos en manuscrito y luego salvarlos al final del instrumento antes de la firma de los otorgantes y proceder entonces con la autorización.²¹ Esto es absolutamente permisible y constituye la forma correcta de actuar, por cuanto el artículo 27 de la Ley Notarial permite la redacción de los instrumentos notariales en manuscrito.²²

Resulta altamente preocupante la práctica absurda de tantos notarios y notarias que por no escribir en manuscrito en sus instrumentos, constantemente violan el ordenamiento notarial al autorizar instrumentos con cláusulas en blanco para luego suplir el texto en su despacho utilizando una maquinilla. Y ni hablemos de los testamentos abiertos otorgados fuera de la oficina del notario, en los que la hora de su otorgamiento se deja en blanco para posteriormente suplirla mediante la utilización de la consabida máquina de escribir. Esto, en crasa violación a la unidad de acto que tiene que observarse, so pena de nulidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 649 del Código Civil de Puerto Rico,²³ el artículo 24 de la Ley Notarial²⁴ y la regla 35 del Reglamento Notarial.²⁵

Aunque el Tribunal concluye que la notaria violó el artículo 2 de la Ley Notarial²⁶ y el canon 35 del Código de Ética,²⁷ su sanción fue solamente una censura. Esto se debió a que el foro entendió que existían atenuantes para así dictaminar, no sin antes expresar que la ausencia de mala fe o de intención de engañar no la liberaba de la sanción correspondiente por violar dichos preceptos.

Los atenuantes tomados en consideración fueron su reputación intachable y el respeto que goza entre los miembros de la profesión legal. Además, se trataba de su primera falta y no existían quejas, querellas o reclamaciones pendientes en su contra. Por otro lado, los quejosos no sufrieron daños pecuniarios como consecuencia de las actuaciones y omisiones de la querellada. Al concluir su opinión, el Tribunal menciona que también había tomado en consideración, como atenuantes, la ausencia de mala fe, la carencia de intención de engañar y el cumplimiento oportuno con las órdenes que le fueron dictadas, así como su compromiso de no repetir la conducta y actuaciones desplegadas.

²¹ El artículo 32 de la Ley Notarial permite adiciones al instrumento siempre que “se salven a continuación del último renglón con la aprobación expresa y la firma de los que deben suscribir el documento”. 4 LPRÁ § 2050.

²² *Id.* § 2045.

²³ Cód. Civ. PR art. 649, 31 LPRÁ § 2186 (2010).

²⁴ 4 LPRÁ § 2042.

²⁵ Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRÁ Ap. XXIV, R. 35 (2010).

²⁶ 4 LPRÁ § 2002.

²⁷ Cód. Ética Prof'l Canon 35, 4 LPRÁ Ap. IX, C. 35 (2010).

III. *IN RE* BELÉN TRUJILLO²⁸

En este caso, el notario fue suspendido de la abogacía y la notaría por un periodo de tres meses por autorizar una escritura de compraventa en violación de la fe notarial, consignando como parte compradora a una entidad que no era la verdadera adquirente, con conocimiento de tal hecho.

En síntesis, en el referido instrumento se vendió un inmueble al Concilio Misión Cristiana Fuente de Agua Viva, Inc. (Concilio) y, posteriormente, la finca vendida fue objeto de un litigio sobre su titularidad. En el litigio, el querellado, citado como testigo, presentó una declaración jurada a favor de la demandante Congregación Independiente Restauración en Cristo (Congregación), reclamante de la titularidad de la finca. En dicha declaración jurada se declaró que la verdadera dueña o adquirente era la Congregación demandante y no el Concilio demandado y admitió que se había hecho constar en esa escritura pública que el Concilio era la parte compradora de la finca con el fin de facilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad debido a que esa entidad, a diferencia de la Congregación, tenía personalidad jurídica.²⁹

El notario, además, violó el inciso (f) del artículo 15 de la Ley Notarial,³⁰ que obliga al notario a hacer advertencias especiales, expresas y detalladas sobre asuntos medulares contenidos en el instrumento, con el propósito de crear una consciencia informada en las partes contratantes. En este caso, el notario debió estar más obligado y comprometido a cumplir con esa obligación, por cuanto tenía pleno conocimiento de la particular contratación habida entre las partes litigantes. Pero este principio, en este caso particular, plantea una seria contradicción entre la referida obligación del notario y la consecuencia de su cumplimiento, lo que lleva al Tribunal a concluir que el querellado debió “abstenerse de autorizar la escritura pública de compraventa”³¹ y añade:

La fe pública le otorga al notario la responsabilidad de hacer constar la verdad en los documentos públicos, y el no cumplir con ella es considerada una falta

²⁸ *In re* Belén Trujillo, 184 DPR 793 (2012).

²⁹

[E]n 1991 el Concilio y la Congregación suscribieron un acuerdo de afiliación intitulado *Contrato y Acuerdo de Fusión y de Integración al Concilio Misión Cristiana Fuente de Agua Viva, Inc., y de su Consejo Apostólico*. Producto de ese convenio, se disolvió la Congregación, quedando únicamente el Concilio. También se estableció una cláusula que disponía que las propiedades de la Congregación se inscribirían a favor del Concilio. No obstante, se añadió que de surgir eventualmente una separación entre esas entidades, las propiedades regresarían a la Congregación.

Id. en la pág. 798.

³⁰ Llama la atención que en la opinión se cita erróneamente un inciso (j) del artículo 15 que resulta inexistente, ya que el último es el inciso (i), recientemente añadido, que trata sobre la inclusión del número catastral de los bienes inmuebles en los instrumentos en que se da el traslado del dominio de los mismos.

³¹ *In re* Belén Trujillo, 184 DPR en la pág. 805.

grave en el ejercicio de la abogacía. Al así actuar, el notario no fue íntegro con sus deberes impuestos por la fe pública notarial. Es hartos sabido, que actuar conforme a la voluntad de las partes no subsana la infracción cometida. El notario, como abogado, debe actuar conforme a su propia conciencia. La voluntad de las partes u otorgantes no es óbice para que el notario cumpla con sus deberes.³²

Al analizar la violación al inciso (f), citado erróneamente como (j),³³ del artículo 15 de la Ley Notarial, el Tribunal va más allá de su implicación literal y expresa:

En lo concerniente a la falta al Artículo 15(j) [sic] de la Ley Notarial, *supra*, estimamos que una advertencia no subsanaría la falta de veracidad en la escritura pública. Es decir, si el comprador era realmente la Congregación o cualquier otra persona que no fuera el Concilio, este último no podía figurar como tal en la escritura pública. Ello equivaldría a advertir que en el documento público se instituyó un testafarro, lo cual está prohibido en nuestro ordenamiento jurídico. Ante los hechos particulares de este caso, no procede este cargo.³⁴

En otras palabras, el Tribunal nos dice que no es lógico ni sensato exigirle al notario que advierta a las partes que el adquirente es un testafarro, porque nada subsana con ello ya que por estarle vedado autorizar un instrumento de esa naturaleza, lo que tiene que hacer es no autorizarlo. Al determinar la sanción que le fue impuesta, el Tribunal tomó en consideración, como atenuantes, la carrera profesional de más de cincuenta años de Belén Trujillo y que no existió ánimo de lucro en la transacción impugnada. El Tribunal solamente menciona la medida disciplinaria en su contra en 1990, incidente que sucedió hace más de veinte años.³⁵

IV. *IN RE AYALA OQUENDO*³⁶

En este caso, el notario autorizó una escritura de compraventa, sin tener estudio de título, en la que se vendió una finca privativa de la vendedora como si fuera ganancial de ella y de la sucesión de su esposo fallecido, compareciendo también a vender los integrantes de la referida sucesión, sin ser, al menos, titulares registrales. Por tal razón, había carencia de tracto registral y una controversia sobre la titularidad de la parte vendedora.

³² *Id.*

³³ El inciso (f) es el siguiente: “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”. Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRÁ § 2033 (2010).

³⁴ *In re Belén Trujillo*, 184 DPR en las págs. 805-06.

³⁵ *In re Belén Trujillo*, 128 DPR 949 (1991); *In re Belén Trujillo*, 126 DPR 143 (1990).

³⁶ *In re Ayala Oquendo*, 2012 TSPR 86, 185 DPR ____ (2012). Este es el mismo notario que autorizó un testamento abierto en el estado de Florida, que fuera declarado nulo y sin efecto jurídico en Puerto Rico en *In re Ayala Oquendo*, 134 DPR 25 (1993), entre otras amonestaciones.

Por otro lado, el objeto de dicha compraventa era inexistente, por cuanto el solar vendido no había sido segregado; por tanto, dicho contrato carecía del fundamental elemento del objeto cierto.³⁷ Sobre esto, el Tribunal es totalmente silente y no profundiza en este aspecto sustantivo en la opinión emitida, sino que se limita a señalar que el notario debió abstenerse de autorizar el instrumento y esperar que los vendedores obtuvieran el permiso de segregación. El Tribunal adjudica que el notario “violó el artículo 2 de la Ley Notarial . . . al no advertirles a los otorgantes sobre las consecuencias de adquirir el solar en las circunstancias en que lo estaban haciendo”.³⁸

Debo señalar que la citada expresión resulta desconcertante debido a que los compradores no adquirieron ningún solar, toda vez que, al no existir una segregación aprobada, sencillamente *el solar no existe*. Resalta la defensa del notario de que “al momento de autorizar la escritura estaba en la certeza legal que podía así hacerlo”.³⁹ Ello denota un claro desconocimiento del derecho aplicable por parte del notario. Es por ello que resulta evidente que la ausencia de las advertencias especiales necesarias y requeridas no fueron hechas debido a la desinformación y desconocimiento del propio notario.

Por estas actuaciones, el notario fue suspendido por seis meses del ejercicio de la abogacía y la notaría y se le adjudicó la violación de los cánones 18 y 35 del Código de Ética Profesional, y la violación del artículo 2 de la Ley Notarial y la fe pública.

Este caso trae a nuestra atención los nefastos efectos que evidentemente causó la ley que se creó para agilizar el atraso del registro de la propiedad, por virtud de la cual han quedado inscritos en el registro títulos nulos y descabellados.⁴⁰ Esto tiene y tendrá un serio impacto en la práctica de la notaría y en la seguridad del tráfico jurídico de la propiedad inmueble en el país.

V. *IN RE* MUÑOZ FERNÓS⁴¹

Este abogado fue admitido al ejercicio de la notaría en 1993 y fue contratado en el año 2006 para realizar un expediente de dominio sobre una propiedad heredada por la contratante,⁴² quien le pagó \$3,100 por dicho servicio, el cual no fue prestado. Las alegaciones de las partes son contradictorias. Según la versión del notario, la contratante le informó, con posterioridad a la contratación, que tenía un comprador para la finca y, entonces, el notario redactó un contrato de compraventa de dicha propiedad inmueble *en un documento privado*, porque la vendedora le informó que dicho comprador “se encargaría de la inscripción de la

³⁷ Cód. Civ. PR art. 1213, 31 LPRR § 3391 (2010).

³⁸ *In re Ayala Oquendo*, 2012 TSPR 86, en la pág. 13.

³⁹ *Id.* en la pág. 5.

⁴⁰ Véase Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 216 de 27 de diciembre de 2010, 30 LPRR §§ 1821-1831 (2006 & Supl. 2011).

⁴¹ *In re Muñoz Fernós*, 184 DPR 679 (2012).

⁴² Había sido admitido al ejercicio de la abogacía en el 1989.

propiedad”.⁴³ Dicho contrato contenía una cláusula que establecía que el pleno dominio del inmueble había sido adquirido por la vendedora “en su totalidad por herencia de sus padres”.⁴⁴ La vendedora y quejosa expuso, por su parte, que fue el notario quien le recomendó la compraventa, en vez de completar el expediente de dominio, para “no hacer mucho papeleo”.⁴⁵

El precio de venta pactado de \$20,000 se pagaría en cuatro plazos de \$5,000 cada uno. Para evidenciar el precio aplazado se otorgó un pagaré que también autenticó el notario. El comprador incumplió con el último pago de \$5,000, exigiendo que se inscribiera el inmueble en el Registro de la Propiedad. Durante los trámites del posterior expediente de dominio, surgió que existían otros herederos, hermanos de la vendedora quejosa, y sobrinos, hijos de otro hermano prefallido.

La conclusión inescapable es que el notario, además de violar el artículo 56 de la Ley Notarial⁴⁶ y la regla 68 del Reglamento Notarial,⁴⁷ no verificó si el predio vendido, en efecto, existía y, mucho menos, si la vendedora era la única propietaria del *predio*, existente o inexistente. Es decir, en la redacción del contrato de compraventa - independientemente de ser violatorio del ordenamiento notarial por carecer de la formalidad de la escritura pública - el notario tenía que estar seguro de la legalidad del mismo desde la perspectiva del derecho sustantivo. Entre otros elementos, tenía que conocer el tracto correcto de la titularidad del inmueble, mediante el examen minucioso de los documentos pertinentes, y verificar si no se trataba de un título en común pro indiviso de una finca no segregada.⁴⁸ El notario tenía que conocer la naturaleza del título de la vendedora y si, en efecto, era ella titular única de la misma. Ese conocimiento mínimo le hubiere colocado en una situación idónea para advertir a los compradores sobre las virtudes y defectos del negocio jurídico que autorizó mediante testimonio de reconocimiento de firmas, en abierta contravención con el ordenamiento notarial. Es necesario señalar que estamos, nuevamente, ante un negocio jurídico cuyo objeto es probablemente inexistente.

El asunto llega a ODIN, quien concluye que el notario violó los artículos 2 y 56 de la Ley Notarial,⁴⁹ la regla 68 del Reglamento Notarial,⁵⁰ el artículo 1232 del Código Civil⁵¹ y lo resuelto en *In re Molina Fragosa*.⁵² Así las cosas, el Tribunal refirió el caso a la Oficina del Procurador General quien, además de coincidir con ODIN, concluyó que el notario había violado los cánones 18, 24 y 38 del Código

43 *In re Muñoz Fernós*, 184 DPR en la pág. 682.

44 *Id.*

45 *Id.* en la pág. 681.

46 Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRÁ § 2091 (2010).

47 Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRÁ Ap. XXIV, R. 68 (2010).

48 Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRÁ § 2762(9) (2010).

49 4 LPRÁ §§ 2002 y 2091 (2010).

50 4 LPRÁ Ap. XXIV, R. 68 (2010).

51 Cód. Civ. PR art. 1232, 31 LPRÁ § 3453 (2010).

52 *In re Molina Fragosa*, 166 DPR 567 (2005).

de Ética.⁵³ Por su parte, la Comisionada Especial⁵⁴ designada coincidió *en parte* con la Oficina del Procurador General, ya que encontró que los cánones violados fueron los cánones 18, 19 y 35, es decir, que no fueron los mismos cánones imputados por el Procurador General.⁵⁵

El Tribunal cita a *In re Aponte Berdecía*,⁵⁶ caso en el que había señalado que cuando un notario viola la Ley Notarial, incumple igualmente con el canon 18 del Código de Ética Profesional. Este pronunciamiento equivale a prejuzgar o adjudicar previamente esta violación a todo notario que viole la Ley Notarial, sin que el notario imputado tenga nada que alegar, lo que me parece insólito. También concluye el Tribunal que por no haber tenido una comunicación efectiva con su representada y no contestar sus llamadas, cosa que admitió el notario, también violó el canon 19.⁵⁷

Además, concluyó el Tribunal que el notario violó el canon 24⁵⁸ por haber cobrado honorarios en exceso por el trabajo que realizó, ya que no llevó a cabo el expediente de dominio y su trabajo consistió en la redacción y autorización del contrato privado de compraventa y el referido pagaré. Por otro lado, por haber violado su deber con la verdad al incluir cláusulas con hechos no ciertos en el contrato, el Tribunal concluyó que también violó el canon 35,⁵⁹ independientemente de que lo haya hecho en forma no deliberada e intencionada.⁶⁰ En el caso se menciona un asunto sumamente relevante para la práctica de la notaría y que plantea un serio conflicto o contradicción entre la letra de la Ley Notarial y la observancia de la más elemental ética notarial. Se trata del alcance del último párrafo del artículo 56 de la Ley Notarial de Puerto Rico, que expresa lo siguien-

53 Cód. Ética Prof'L Cánones 18, 24 y 38, 4 LPRA Ap. IX, C. 18, 24 y 38 (2010).

54 Licenciada Jeannette Ramos Buonomo

55 El canon 18 del Código de Ética Profesional señala que está entre los deberes del abogado "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". 4 LPRA Ap. IX, C. 18 (2010).

56 *In re Aponte Berdecía*, 161 DPR 94, 106 (2004).

57 4 LPRA Ap. IX, C. 19 (2010).

58 *Id.* C. 24.

59 *Id.* C. 35.

60 Véase *In re Montañez Miranda*, 157 DPR 275 (2002); *In re Nieves Nieves*, 181 DPR 25, 43 (2011). En *Montañez*, el Tribunal expresa que aunque el notario no asume responsabilidad por el contenido del documento privado cuyas firmas legitima, y su función notarial se limita a suscribir y legitimar las firmas de los declarantes, tiene un deber ético de examinar detenidamente dicho documento y si percibe que el mismo está redactado, en contravención a la ley, la moral, el orden público o las buenas costumbres, es su deber el negarse a legitimar las firmas de los interesados. Más aún, si tiene *serias dudas* sobre el contenido parcial del documento también debe abstenerse de intervenir como notario y no debe legitimar las firmas. Por supuesto, esta cautela deberá aplicarse contenga o no juramento el testimonio cuya intervención le se le solicita. Cabe señalar que en este caso de *Montañez*, el Tribunal distingue la responsabilidad del notario cuando autoriza instrumentos públicos, en los cuales el notario sí responde de todo su contenido pues su dación de fe se extiende a la totalidad del instrumento.

te: “[e]l Notario no asume responsabilidad alguna por el contenido del documento privado cuyas firmas legitime”.⁶¹

Resulta evidente que este precepto no puede interpretarse literal ni livianamente porque tratándose de testimonios donde se reconocen las firmas en contratos o declaraciones juradas redactados por el propio notario, obviamente no le es aplicable y mucho menos puede servir de defensa a notarios que han infringido la fe notarial, como el caso de *In re Muñoz Fernós*. Distinto resulta ser en los casos en que se traen ante el notario documentos ya redactados o formas impresas, en los cuales el notario solamente reconoce la firma del declarante y la fecha de su subscripción. En la casi totalidad de estos casos, el notario no tiene forma de comprobar la veracidad de lo declarado, bajo juramento o sin juramentar. Resulta apropiado, pues, el repaso de lo dictaminado en el caso de *Montañez*.⁶²

Finalmente, el Tribunal se plantea lo que estuvo ante su consideración en los casos de *In re Pérez Riveiro*⁶³ e *In re Martínez Almodóvar*,⁶⁴ sobre la adjudicación de violaciones éticas que no fueron imputadas en la querrela original y adopta la norma de *In re Martínez Almodóvar*, al exponer que por tratarse de hechos e imputaciones tan relacionados, no hubo violación del debido proceso de ley. A su vez, el Tribunal concluye que Muñoz Fernós tuvo oportunidad para defenderse de las actuaciones que se le imputaban y *la aprovechó cabalmente*, razón por la cual el foro entiende que es correcto adjudicar que el notario violó los cánones 19 y 35,⁶⁵ aunque estos no fueron enumerados o imputados específicamente en la querrela en su contra. No está de más repetir lo que expresamos en nuestro artículo sobre el término de 2010-2011, escrito con la colaboración de la estudiante Ariadna M. Godreau-Aubert y en total convergencia con la opinión disidente de la jueza asociada Fiol Matta emitida en el mismo.⁶⁶ Es decir, discrepamos profundamente de esta doctrina por considerarla opresiva e injusta y violatoria del debido proceso de ley que debe proteger a todo abogado y abogada y notario y notaria que se encuentre ante un proceso disciplinario. La sanción impuesta en este caso fue la suspensión del ejercicio de la notaría por el término de noventa días por entenderse que existían atenuantes para así hacerlo.⁶⁷

61 Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2091 (2010).

62 *In re Montañez Miranda*, 157 DPR en la pág. 275.

63 *In re Pérez Riveiro*, 180 DPR 193 (2010).

64 *In re Martínez Almodóvar*, 180 DPR 805 (2011).

65 CÓD. ÉTICA PROF'L Cánones 19 y 35, 4 LPRA Ap. IX, C. 19 y 35 (2010).

66 Véase Belen M. Guerrero Calderón & Adriadna M. Godreau-Aubert, *Derecho Notarial*, 81 REV. JUR. UPR 763 (2012).

67 El notario reconoció su falta, pidió disculpas por su actuación negligente y para enmendar su error se comprometió a pagar los honorarios del abogado que resolvería la situación a satisfacción de la quejosa, gesto que, según el Tribunal, tuvo mucho peso. No obstante, el Tribunal menciona la amonestación que dio a Muñoz Fernós en *In re Muñoz, Morell*, 182 DPR 738 (2011).

VI. IN RE PEÑA, SANTIAGO⁶⁸

En este caso están presentes serios conflictos de intereses y crasas manifestaciones de deshonestidad. Veamos que los hechos son una madeja no sencilla de desenredar. En diciembre de 1984, don Juan Burgos “era dueño en pleno y absoluto dominio de una participación adquirida a título de herencia de 2.88 cuerdas de terreno de una finca de mayor cabida compuesta de 11.1053 cuerdas, localizada en el Barrio Mariana 3 de Humacao”.⁶⁹ De entrada, vemos que la propiedad inmueble objeto del caso se nos presenta de forma defectuosa porque, sin duda, el señor Juan Burgos era un comunero de una comunidad hereditaria en la que no cabe hablar de medidas ni predios. No surge de la opinión que dicha participación o cuota le hubiere sido adjudicada mediante contrato de partición entre el vendedor y sus coherederos y, mucho menos, que dicha parcela hubiere sido segregada de la finca principal de la comunidad hereditaria. Continuemos con los hechos y tomemos en cuenta esta imprecisión.

El 27 de diciembre de 1984, don Juan Burgos vendió a doña Evelyn, la quejosa, y a su entonces esposo, Jesús Burgos Colón, pariente de don Juan, su participación privativa de 2.88 cuerdas en la referida finca de mayor cabida, por \$10,000, mediante contrato otorgado ante el querellado Jorge Peña, *bajo testimonio de reconocimiento de firmas*.⁷⁰ El mismo día, luego del otorgamiento del referido contrato, las partes contratantes acordaron que si las hijas del vendedor decidieran regresar a residir en Puerto Rico, los compradores les cederían una porción de 0.88 cuerdas de las 2.88 adquiridas para que construyeran su casa, a lo que accedieron los compradores. Vemos, de inmediato, que las partes siguen contratando sobre predios inexistentes y a continuación, cómo lo refrendaron, ante el entonces notario Jorge Peña.

El 2 de enero de 1985, *se pagó el precio de venta* y ese mismo día los compradores suscribieron declaración jurada redactada y autorizada por Jorge Peña, bajo el testimonio 15,345,⁷¹ que contenía las siguientes afirmaciones:

3. En el mencionado contrato estamos adquiriendo por la suma de \$10,000.00 la participación de dicha parte cedente y vendedora de 2.88 cuerdas en una propiedad inmueble consistente de una finca de 11.1053 cuerdas localizadas en el Barrio Mariana de Humacao.

....

5. Que en el referido contrato de Opción de Compra [sic] se hace constar que estamos adquiriendo 2.88 cuerdas de la finca principal antes mencionada; por este medio nos obligamos y comprometemos oportunamente y en su día a

⁶⁸ *In re Peña, Santiago*, 185 DPR 764 (2012).

⁶⁹ *Id.* en las págs. 767-68.

⁷⁰ Vemos cómo se repite la violación del artículo 56 de la Ley Notarial, la regla 68 del Reglamento Notarial y el artículo 1213 del Código Civil, además de la contratación ineficaz o nula por falta de objeto cierto en el contrato.

⁷¹ *In re Peña Santiago*, 185 DPR en las págs. 768-69.

segregar 0.88 cuerdas de dicho solar, para traspasar dicho solar segregado a las hijas de la parte cedente y vendedora.

6. Que dicha segregación del solar de 0.88 cuerdas se efectuará si las hijas de la parte cedente y vendedora deciden regresar a Puerto Rico, toda vez que ellas nacieron y se han criado en la ciudad de Milwaukee del estado de Wisconsin.⁷²

En octubre de 1986, doña Evelyn y don Jesús se divorciaron y mediante la sentencia del divorcio *se adjudicó a ella la referida parcela de 2.88 cuerdas*. En enero de 1990, falleció el vendedor don Juan Burgos, en Milwaukee, Wisconsin. Su declaratoria de herederos fue tramitada por Jorge Peña, designándose a sus cinco hijas herederas universales y a su viuda, heredera en cuanto al derecho de usufructo viudal. La viuda de don Juan llamó por teléfono a doña Evelyn para *venderle*, la participación de 0.88 cuerdas que entendía le correspondía a sus hijas, negocio que fue rechazado de plano, manifestándole doña Evelyn que ella era dueña de la totalidad de la parcela de 2.88 cuerdas por lo cual nada tenía que comprar a las hijas del fallecido don Juan Burgos. En ese mismo año 1990, y ante la negativa de doña Evelyn de comprar lo que se le ofrecía, la viuda de don Juan le ofreció la *participación de sus hijas* a Santiago Rojas, quien aún no era abogado ya que fue admitido al ejercicio de la abogacía en 1998. En diciembre de 1990, la viuda de Burgos, por sí y en representación de sus cinco hijas, y Santiago Rojas, suscribieron, ante el entonces notario Jorge Peña, un contrato de opción de compra sobre una participación adquirida a título de herencia de su esposo y padre, respectivamente, el fallecido don Juan Burgos Maldonado, de 0.88 cuerdas en la finca de 11.1053 cuerdas, mediante testimonio número 21,429.⁷³ Esto ocurrió a espaldas de doña Evelyn.

El 31 de octubre de 1991, el mismo abogado Jorge Peña⁷⁴ suscribió y presentó en el Registro de la Propiedad una instancia *jurada por él*, bajo testimonio 16,119, ante el notario Alfredo Torres Hernández, solicitando la inscripción de una participación de una cuarta parte o el veinticinco por ciento en común por indiviso sobre la finca principal de 11.1053 cuerdas, a favor de las hijas y viuda del fallecido vendedor don Juan Burgos.⁷⁵ Más aún, en junio de 1992, Jorge Peña protocolizó

⁷² *Id.* en la pág. 769 (énfasis suplido).

⁷³ *Id.* en la pág. 770.

⁷⁴ El mismo que había autorizado el contrato de compraventa de toda la participación hereditaria de don Juan en la referida finca, mediante testimonio, en diciembre de 1984. Independientemente del desconocimiento garrafal de Jorge Peña del derecho aplicable, por cuanto don Juan no podía vender dicha cuota sin antes habersele adjudicado la misma mediante *escritura pública* en la que comparecieran todos los comuneros, la deshonestidad desplegada por el notario sobrepasa su crasa ignorancia.

⁷⁵ *In re Peña, Santiago*, 185 DPR en la pág. 771. Nótese la redacción defectuosa de esta instancia, en la que se solicita al Registro de la Propiedad la inscripción de una cuota o participación indivisa específica, lo cual resulta totalmente improcedente. Para ello se requería una adjudicación previa de dicha cuota de veinticinco por ciento mediante escritura pública en la que comparecieran todos los cotitulares o integrantes de la comunidad hereditaria. Tengo que asumir que el Registrador de la Propiedad hizo caso omiso a ello e inscribió el derecho universal transmitido por el causante.

los poderes otorgados por las hijas de don Juan en California y Wisconsin⁷⁶, en las que autorizaban a la viuda del causante a “adjudicar, adquirir y aceptar, vender, ceder, transferir y traspasar todos los derechos y acciones que poseían sobre ese inmueble”,⁷⁷ refiriéndose, no ya a la participación de 0.88 cuerda, sino a la participación hereditaria de una cuarta parte de dicha propiedad.⁷⁸ En la misma fecha de la protocolización, la viuda de don Juan, por sí y como apoderada de las cinco hijas del causante, *segregó* de la referida finca de 11.1053 cuerdas, la parcela de 2.8868 cuerdas, mediante la escritura número dieciséis, autorizada por Jorge Peña. Surge de la opinión, y de la nota al calce número veintidós, que la finca segregada fue inscrita a favor de los herederos de don Juan.

Ante esta situación de hechos, resulta imperativo señalar que no es comprensible que dicha segregación haya sido considerada válida e inscribible, por cuanto a la misma no comparecieron todos los demás comuneros titulares de la finca principal. No tenemos explicación que no sea que los hechos del caso están muy pobremente formulados y que se omitió que existen otras escrituras públicas en las cuales *todos* los otros comuneros practican o ratifican dicha segregación. Tampoco se menciona que una agencia reguladora del estado haya aprobado dicha segregación. Debe quedar meridianamente claro que no es sino con posterioridad al evento de la segregación – *si es que se efectuó en forma correcta y legal*, lo que no surge de la opinión – que se puede hablar de la existencia de una parcela de 2.88 cuerdas. Antes de esto, dicha parcela, como ente individual y con vida propia, ni existía. Como si lo relatado no fuere suficientemente grave, el mismísimo día, y mediante la escritura número diecisiete, ante Jorge Peña, Santiago Rojas y su esposa adquirieron de la viuda de don Juan, nuevamente por sí y como apoderada de las hijas del causante, la totalidad de las 2.88 cuerdas por la suma de \$10,000. Este título también fue inscrito en el Registro de la Propiedad.

En 1997, doña Evelyn, interesada en hipotecar su *predio* de 2.88 cuerdas, adquirido por compra en 1984 y a título de adjudicación en liquidación de bienes gananciales en 1986,⁷⁹ se enteró de que su finquita constaba inscrita a favor de Santiago Rojas, quien todavía no era abogado, y su esposa. Al reclamarle a Santiago, este le citó a una reunión en la oficina de Jorge Peña, quien le entregó copia de la escritura número diecisiete de compraventa a favor de Santiago y su esposa. Como consecuencia lógica de lo anterior, doña Evelyn demandó al abogado Jorge Peña y al estudiante de derecho Santiago Rojas, en acción civil sobre reivindicación en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao. Doña Evelyn prevaleció y el Tribunal ordenó la cancelación del título de Santiago

⁷⁶ *Id.* en la pág. 772. Surge también de la opinión que los poderes fueron redactados por Jorge Peña y enviados a las poderdantes a California y Wisconsin. *Id.*

⁷⁷ *Id.* en las págs. 772-73.

⁷⁸ Es necesario señalar que la protocolización la hizo mediante las escrituras públicas catorce y quince de 1992 y sabemos que el instrumento correcto para protocolizar es el acta notarial y no la escritura pública. *Id.* en la pág. 772.

⁷⁹ Resulta imperativo repetir que para esas fechas el predio era inexistente y, aun así, el Tribunal se refiere a dicha propiedad como parcela, antes de su segregación y nacimiento, en varias ocasiones; en otras, le llama participación.

y su esposa en el Registro de la Propiedad y la inscripción del predio a favor de doña Evelyn Mateo Santiago.⁸⁰

En la sentencia dictada se ordenó que se elevaran los autos al Tribunal Supremo. Por su parte, Santiago alegó que ello era improcedente toda vez que los hechos reseñados habían acaecido antes de ser admitido a la práctica de la abogacía en Puerto Rico. Sin embargo, el Tribunal se amparó en lo resuelto en *In re Belén Trujillo*,⁸¹ en donde se expresó sobre su facultad para investigar y disciplinar a los abogados por actos u omisiones cometidos antes de ser admitidos al ejercicio de la profesión y su poder inherente para removerlos, luego de ser admitidos, por conducta desplegada antes de ser admitidos a la profesión.

En resumen, Jorge Peña, con el conocimiento absoluto y personal de que el fallecido Burgos había vendido a doña Evelyn y a su esposo su *participación de 2.88 cuerdas* en 1984, incluyó esa propiedad en el inventario de sus bienes relictos, a su fallecimiento en 1990, y tramitó su declaratoria de herederos. Además, inscribió dicha participación en el Registro de la Propiedad a nombre de los herederos de dicho causante y suscribió la instancia, él mismo, bajo juramento; autorizó el contrato de opción; preparó y protocolizó los poderes para vender dicha propiedad; autorizó la escritura de su segregación; protocolizó los referidos poderes y autorizó la venta del inmueble a favor de Santiago Rojas y su esposa. Todo ello sin notificar a doña Evelyn y en total perjuicio, desprecio y menoscabo de los derechos e intereses de esta sobre dicha propiedad, y repetimos, con pleno conocimiento que ella se la había comprado al causante.

Sobre Jorge Peña, el Tribunal concluye que por sus actuaciones y conducta violó los cánones 35 y 38 de Ética Profesional.⁸² En cuanto a Santiago Rojas, el Tribunal puntualiza la crasa violación que consiste en omitir información en la declaración informativa jurada que se somete a la Junta Examinadora y la Comisión del Reputación en el proceso de la admisión al ejercicio de la abogacía en Puerto Rico y señala lo siguiente:

[L]a facultad de este Tribunal para investigar y disciplinar a los abogados por actos u omisiones cometidos antes de ser admitidos al ejercicio de la profesión. En lo pertinente, resolvimos que este Tribunal tiene poder inherente para investigar

80 La sentencia dictada se fundamentó en lo dispuesto por el artículo 293 del Código Civil:

Es poseedor de buena fe el que posee como propietario por virtud de un título suficiente en sus términos y condiciones para transferir la propiedad y cuyos defectos son ignorados por el poseedor. La posesión de buena fe cesa desde el momento en que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título, o mediante el juicio que estableciere el propietario de la cosa para reivindicarla.

CÓD. CIV. PR art. 293, 31 LPRA § 1146 (2010).

81 *In re Belén Trujillo*, 128 DPR 949, 959 (1991).

82 CÓD. ÉTICA PROF'L Cánones 35 y 38, 4 LPRA Ap. IX, C. 35 y 38 (2010).

y determinar si la conducta específica de una persona antes de ser abogado puede ser considerada para removerlo como tal.⁸³

Su violación consistió en omitir que era parte de un litigio. Es decir, que omitió informar que era parte de la demanda que contra ambos querellados instó doña Evelyn cuando sometió la referida declaración informativa, la cual se suscribe bajo juramento, mintiendo así en su contestación a una de las preguntas formuladas. Por ello y por su conducta deshonesta y falta de ética al tener conocimiento que la referida propiedad inmueble no le pertenecía a quienes se la vendieron, y sí a doña Evelyn, el Tribunal también adjudica su violación a los cánones 35 y 38 del Código de Ética.⁸⁴

El Tribunal, al comentar la naturaleza del canon 38,⁸⁵ cita lo resuelto en *In re Coll Pujols*⁸⁶ y en *In re García Aguirre*,⁸⁷ en donde expresó que “cada abogado es un espejo en el cual se refleja la imagen de la profesión, por lo que debe actuar, tanto en su vida profesional como *en su vida privada*, con limpieza, lealtad y el más escrupuloso sentido de responsabilidad”.⁸⁸ Por estos hechos se suspende a Santiago Rojas del ejercicio de la abogacía y la notaría por término indefinido, y a Jorge Peña del ejercicio de la abogacía, ya que nunca juramentó como notario.

VII. IN RE APROBACIÓN DE REGLAS PARA LA IMPLANTACION DE LA LEY DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS ANTE NOTARIO⁸⁹

Finalmente, debo mencionar que en este término el Tribunal Supremo enmendó el Reglamento Notarial y aprobó nuevas reglas que autorizan a los notarios del país, concurrentemente con los Tribunales de Primera Instancia, a intervenir en asuntos no contenciosos, tales como: declaratorias de herederos; advección y protocolización de testamentos ológrafos; cartas testamentarias sobre testamentos no otorgados por sí mismos; correcciones de actas en el registro demográfico; cambios de nombre y asuntos *ad perpetuam rei memoriam*. También enmendó algunas de las reglas existentes, siendo la más significativa la enmienda a la regla 39⁹⁰ que permite ahora la diligencia subsanatoria para corregir ciertos errores u omisiones en los instrumentos públicos autorizados por el notario o notaria. Resulta obvio que el análisis del nuevo ordenamiento notarial

⁸³ *In re Peña Santiago*, 2012 TSPR 109, en las págs. 20-21. Véase *In re Reichard Hernández*, 180 DPR 604 (2011); *In re Belén Trujillo*, 128 DPR en la pág. 949.

⁸⁴ 4 LPRA Ap. IX, C. 35 y 38 (2010).

⁸⁵ *Id.* C. 38.

⁸⁶ *In re Coll Pujols*, 102 DPR 313 (1974).

⁸⁷ *In re García Aguirre*, 175 DPR 433 (2009).

⁸⁸ *Id.* en las págs. 440-41. (énfasis suplido).

⁸⁹ *In re Aprobación de Reglas para la Implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario*, 182 DPR 860 (2011).

⁹⁰ Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 39 (2010).

aprobado y el análisis de su implementación, utilidad, viabilidad y progreso, será uno obligado.