

DERECHO NOTARIAL

ARTÍCULO

BELÉN GUERRERO CALDERÓN*

I. Introducción	551
II. Casos sobre incumplimiento con el pago de la fianza notarial, la cuota de colegiación, la presentación de los índices notariales o los informes estadísticos anuales.....	552
III. Casos relacionados con testimonios sobre asuntos de vehículos de motor	554
IV. Casos relacionados con negocios jurídicos sobre bienes inmuebles.....	561
V. Análisis de recursos gubernativos	569

I. INTRODUCCIÓN

EN EL TÉRMINO 2008-2009, SE REPITEN LOS CASOS COMUNES DE NOTARIOS Y notarias que incumplen con el pago de la fianza notarial o con la cuota de colegiación, o que incumplen con la presentación de los índices notariales o los informes estadísticos anuales. Estos incumplimientos, siendo de carácter subsanable en la inmensa mayoría de los casos, culminan con la sanción máxima de la separación inmediata e indefinida del ejercicio de la notaría y la abogacía debido a la conducta de total indiferencia e incumplimiento con las órdenes del Tribunal Supremo.¹

Sobre el tema de los testimonios, tenemos dos casos que coincidentemente se refieren a testimonios sobre asuntos de vehículos de motor, en los que el Tribunal Supremo ha reiterado que, para estas situaciones, se requiere especial cuidado del notario o la notaria.² Los casos que se relacionan con negocios jurídicos sobre bienes inmuebles son: *In re Nazario Díaz*;³ *In re Ortiz Medina*⁴ e *In re Ra-*

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

¹ Algunos de estos casos son: *In re Colón Bermúdez*, 2008 TSPR 187; 175 DPR __ (2008); *In re Feliciano Lasalle*, 2008 TSPR 188; 175 DPR __ (2008); *In re Michael Trías*, 2009 TSPR 69; 176 DPR __ (2009); *In re Nydia Buxó*, 2009 TSPR 86; 176 DPR __ (2009); *In re Miranda Casasnovas*, 2009 TSPR 54; 176 DPR __ (2009), e *In re Feliciano Jiménez*, 2009 TSPR 124; 176 DPR __ (2008). Cabe distinguir que los casos de *Miranda* y *Feliciano* tienen la particularidad de que son desaforos secuela de incumplimientos anteriores.

² *In re Llanis Menéndez*, 2008 TSPR 179; 175 DPR __ (2008). *In re Odell Peck*, 2009 TSPR 137; 176 DPR __ (2009).

³ 2008 TSPR 134; 174 DPR __ (2008).

⁴ 2008 TSPR 183; 175 DPR __ (2008).

fael Torres Alicea.⁵ Finalmente, se resolvieron dos recursos gubernativos que indudablemente son de interés para los notarios y las notarias, independientemente del análisis que corresponda a quienes se especializan en Derecho Hipotecario. Estos son: *Soto v. Registradora*⁶ y *Nogueras v. Registradora*.⁷

II. CASOS SOBRE INCUMPLIMIENTO CON EL PAGO DE LA FIANZA NOTARIAL, LA CUOTA DE COLEGIACIÓN, LA PRESENTACIÓN DE LOS ÍNDICES NOTARIALES O LOS INFORMES ESTADÍSTICOS ANUALES

Comenzaremos con *In re Miranda Casasnovas*.⁸ Miranda había sido separado y reinstalado a la abogacía y a la notaría. Luego de su reinstalación, no pagó la fianza notarial ni presentó sus índices notariales e informes estadísticos anuales. Al requerirle la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) el cumplimiento de las referidas obligaciones, alegó que no tenía que cumplir con las mismas porque, luego de ser reinstalado al ejercicio de la notaría, no había *reactivado* la misma y ni siquiera había recogido en la ODIN su protocolo, su registro de testimonios y su sello notarial. Adujo que le había sorprendido la comunicación de ODIN, que no tenía conocimiento del asunto y no había sido notificado del mismo anteriormente.

Por su parte, ODIN arguyó que la reinstalación de Miranda a la notaría tuvo efectividad inmediata, posición que hizo suya el Tribunal Supremo, ordenándole presentar los informes notariales mensuales y anuales desde su reinstalación y pagar su fianza notarial. No obstante la oportunidad de subsanación que le fue concedida, el notario no contestó, lo que le valió la suspensión inmediata e indefinida del ejercicio de la abogacía y la notaría.

*In re Feliciano Jiménez III*⁹ es un ejemplo muy claro de las consecuencias de incumplir e ignorar las órdenes del Tribunal Supremo. El notario había sido objeto de sanciones anteriormente. En *In re Feliciano Jiménez I*,¹⁰ se le suspendió indefinidamente del ejercicio de la abogacía y la notaría por no haber pagado su fianza notarial y su cuota de colegiación, y posteriormente ignorar las órdenes del Tribunal Supremo sobre dichas denuncias por el Colegio de Abogados de Puerto Rico. Como consecuencia de ello, ODIN recibió su obra notarial incautada para examen. Feliciano Jiménez fue reinstalado en *In re Feliciano Jiménez II*,¹¹ el 11 de julio de 2008, luego de la comparecencia del Colegio de Abogados infor-

5 2009 TSPR 26; 175 DPR __ (2009).

6 2009 TSPR 30; 175 DPR __ (2009).

7 2009 TSPR 65; 176 DPR __ (2009).

8 2009 TSPR 54; 176 DPR __ (2009).

9 2009 TSPR 124; 176 DPR __ (2009).

10 2008 TSPR 88; 174 DPR __ (2008).

11 2008 TSPR 117; 174 DPR __ (2008).

mando que había cumplido con los pagos por cuyo incumplimiento fue separado de la profesión.

Ahora, en 2009, el notario Feliciano Jiménez regresa ante el Tribunal porque en el informe de ODIN sobre su primera separación, fechado el 23 de julio de 2008, se indicó que el notario no entregó para inspección y archivo los libros de Registro de Testimonios que incluyen del asiento 5,836 en adelante. Forzoso es concluir que, del Tribunal Supremo haber tenido ante sí el informe de ODIN, Feliciano no hubiera sido reinstalado. No sabemos si, como consecuencia de esta situación, el Tribunal tomará como norma esperar el informe de la inspección de la obra notarial antes de reinstalar para que no se repita que, a pesar de una irregularidad de la magnitud de la ocurrida en este caso, se ordene la reinstalación.

Los casos de *In re Colón Bermúdez*,¹² *In re Feliciano LaSalle*,¹³ *In re Michael Trías*¹⁴ e *In re Nydia Buxó*¹⁵ tienen en común que todos los notarios o las notarias incumplieron o ignoraron las órdenes del Tribunal en sus respectivos procedimientos disciplinarios, relacionados con sus incumplimientos con el pago de la cuota de colegiación, el pago de la fianza notarial, la presentación de sus índices notariales o el deber de informar cualquier cambio de dirección.

En *Feliciano Lasalle*,¹⁶ el notario no presentó sus índices notariales por varios años: los correspondientes a los meses de diciembre de 1998; enero, abril, agosto y noviembre de 1999; enero, marzo, mayo, agosto y octubre a diciembre de 2001, y los correspondientes al año 2002. Por no cumplir con las órdenes y requerimientos del Tribunal Supremo, éste fue suspendido inmediata e indefinidamente del ejercicio de la abogacía y la notaría. ODIN solicitó al notario presentar los índices omitidos en el término de diez días, acompañándolos con una moción explicativa exponiendo las razones para su presentación tardía. El notario no cumplió, por lo que su expediente fue elevado ante el Tribunal Supremo, quien le concedió veinte días para mostrar causa por la cual no debía ser suspendido del ejercicio de la abogacía y la notaría. Dentro de ese término debía presentar los índices omitidos.

Esta vez, el notario compareció ante el Tribunal e informó que había presentado los índices solicitados y que nunca había recibido las comunicaciones de ODIN. Expuso que desconocía las razones por las cuales los índices notariales no habían llegado a ODIN y presentó copia de los mismos. ODIN, por su parte, expuso que las copias presentadas tardíamente no contenían evidencia de la fecha y hora de su presentación. Posteriormente, ODIN informó que el notario tampoco había presentado sus Informes de Actividad Notarial Anual correspon-

¹² 2008 TSPR 187; 175 DPR __ (2008).

¹³ 2008 TSPR 188; 175 DPR __ (2008).

¹⁴ 2009 TSPR 69; 176 DPR __ (2009).

¹⁵ 2009 TSPR 86; 176 DPR __ (2009).

¹⁶ 2008 TSPR 188; 175 DPR __ (2008).

dientes a los años 2003, 2004, 2005 y 2006. Durante el tiempo que tomó el procedimiento disciplinario –es decir, el año 2007 y parte del 2008–, tampoco presentó sus índices notariales. El Tribunal catalogó su conducta como “un acto obstinado de indisciplina y una patente violación al Canon 9 del Código de Ética Profesional,¹⁷ el cual le exige a todo letrado el mayor respeto hacia los tribunales”.¹⁸

III. CASOS RELACIONADOS CON TESTIMONIOS SOBRE ASUNTOS DE VEHÍCULOS DE MOTOR

El caso de *In re Jack Odell Peck*¹⁹ es un claro ejemplo de las nefastas consecuencias que puede tener la violación de la fe pública notarial. El notario autorizó un testimonio de reconocimiento de firma, bajo juramento, en el que una persona declaraba que se le había extraviado su licencia de conducir y solicitaba un duplicado de la misma al Departamento de Transportación y Obras Públicas. En el testimonio, Odell no identificó al declarante.

Dicho declarante obtuvo el duplicado de la licencia, robó la identidad del verdadero dueño de la misma –Ismael Vélez Motta– y realizó diversas transacciones y préstamos en instituciones financieras del País a su nombre. El perjudicado presentó querrela contra el notario. En ésta, el perjudicado alegó que, cuando fue a solicitar el duplicado de su licencia, aparecieron multas por violaciones no cometidas por él, las cuales habían sido expedidas a la persona que le robó su identidad. Alegó, además, que en la investigación realizada por el Cuerpo de Investigaciones Criminales (CIC), que resultó en el arresto y encarcelamiento del individuo que robó su identidad, advino en conocimiento de que el querrellado nunca notificó el referido testimonio en su índice notarial y el número de dicho testimonio correspondía a un testimonio de otro declarante sobre otro asunto.

¹⁷ Canon 9. Conducta del abogado ante los tribunales

El abogado debe observar para con los tribunales una conducta que se caracterice por el mayor respeto. Ello incluye la obligación de desalentar y evitar ataques injustificados o atentados ilícitos contra los jueces o contra el buen orden en la administración de la justicia en los tribunales. En casos donde ocurrieren tales ataques o atentados, el abogado debe intervenir para tratar de restablecer el orden y la buena marcha de los procedimientos judiciales.

El deber de respeto propio para con los tribunales incluye también la obligación de tomar las medidas que procedan en ley contra funcionarios judiciales que abusan de sus prerrogativas o desempeñan impropiamente sus funciones y que no observen una actitud cortés y respetuosa.

Canon 9 del Código de Ética Profesional, 4 LPRA Ap. IX, C. 9 (1970 & Sup. 2009).

¹⁸ *In re Feliciano Lasalle*, 2008 TSPR 188, en las págs. 6-7.

¹⁹ 2009 TSPR 137; 176 DPR __ (2009).

Odell alegó que autorizaba testimonios para la Gestoría del Carmen y para Carlos Santos, oficial de dicha gestoría. Señaló que Santos había acudido a su oficina acompañando a una persona, que se identificó con el nombre de Ismael Vélez Motta, con el propósito de suscribir una declaración jurada sobre una licencia de conducir extraviada, en el formulario que para tales fines había preparado la gestoría. En vista de que el supuesto declarante no contaba con una identificación permitida por la Ley Notarial, utilizó a Carlos Santos, a quien conocía hacía varios años, como testigo de conocimiento, acreditándole éste a Odell la identidad del declarante. Odell alegó, además, que no registró en ese momento el testimonio autorizado en su Registro de Testimonios y tampoco lo informó en su índice notarial correspondiente a dicho mes, “lo que ocasionó que autorizara otro testimonio con el mismo número”,²⁰ pero que ya había subsanado dichas omisiones mediante enmienda al índice notarial y anotación en su Registro de Testimonios.

Lo cierto es que las subsanaciones expresadas por el notario fueron efectuadas luego de la presentación de la queja. En su Registro de Testimonios, añadió el testimonio 59,610 A, incluyendo una nota en la cual advirtió que el asiento no guardaba secuencia numérica con el orden numérico que llevaba. Debemos señalar que la diligencia de la referida nota de subsanación se realizó el 31 de agosto de 2007 y el índice notarial enmendado correspondiente al mes de enero de 2005 fue presentado el 7 de septiembre de 2007; es decir, *dos años y medio después* de su autorización, al ser notificado de la queja.

No obstante las alegadas *subsanaciones*, ni en el asiento añadido a su Registro de Testimonios ni en el índice notarial enmendado ni en el propio testimonio que dio lugar al robo de identidad el Notario expresó la utilización de testigo de conocimiento; es decir, el método utilizado para identificar al declarante, por no conocerlo.

El Tribunal invoca el artículo 57 de la Ley Notarial y la Regla 67 del Reglamento Notarial, los que expresamente disponen que el notario o la notaria tiene que hacer constar siempre en sus testimonios y en su Registro de Testimonios su conocimiento personal de las personas declarantes o que suscriben y de las personas testigos de conocimiento, de utilizarlas, o el método de identificación que utilizó para identificarlos. A continuación, se citan:

Art. 57 Fórmulas; firma

Las fórmulas a utilizarse en los testimonios serán breves y sencillas, y comprenderán la autenticidad del acto, *expresando siempre el notario [o la notaria] que conoce personalmente a los firmantes o al testigo de conocimiento, o haciendo constar que ha suplido su conocimiento personal en la forma señalada al artículo 17 de esta ley.*

*En caso de que los interesados no sepan o no puedan leer o firmar se aplicarán las mismas normas de la escritura pública.*²¹

Regla 67 Testimonio de legitimación de firma

El testimonio de legitimación de firma es el testimonio que acredita el hecho de que, en determinada fecha, una firma ha sido puesta en presencia del Notario [o de la Notaria] y por quien evidentemente es quien dice ser.

La legitimación de firma podrá o no comprender el juramento o afirmación.

El Notario [o la Notaria] hará constar tanto en el testimonio, como en el Registro, su conocimiento personal del firmante o en su defecto la utilización de los medios supletorios que provee el artículo 17 de la Ley Notarial. Cuando el firmante no sepa o no pueda leer o firmar, regirá lo dispuesto en los arts. 21 y 25 de la Ley Notarial y la Regla 32.²²

Merece la pena comentar que, en relación con el lapso de tiempo tan largo transcurrido desde que se autorizó el testimonio hasta que se subsanaron las omisiones del notario, no existe actualmente en nuestro ordenamiento ningún criterio sobre cuánto tiempo es razonable para llevar a cabo dicha subsanación. Al aprobarse la vigente Ley Notarial, en 1987, su artículo 60 disponía que: “Será nulo el testimonio no incluido en el índice, que no lleve la firma del notario autorizante o que no se haya inscrito en el Registro de Testimonios”.²³ No obstante, en 1995, al aprobarse el Reglamento Notarial, dicha disposición quedó *enmendada* por la Regla 73, la cual dispone lo siguiente: “La nulidad de que trata el texto del Artículo 60 de la Ley Notarial de Puerto Rico no es la radical o absoluta, sino la anulabilidad que subsistirá hasta que fuere demostrado fehacientemente que el defecto ha sido subsanado por el Notario [o la Notaria]”.²⁴

¿Debemos entender que el notario o la notaria tiene toda su vida profesional para subsanar las omisiones a las que se refiere el artículo 60 de la Ley Notarial? En algunos casos, omisiones como éstas pueden deberse al olvido y descuido del notario o la notaria y no tener consecuencias. Pero, en otros casos, como el que nos ocupa, en el que el testimonio omitido se utilizó para cometer delitos, otro criterio debe ser utilizado. Hemos visto cómo, en este caso, no fue hasta que se presentó la queja en su contra que el notario subsanó, –dos años y medio después de su actuación notarial violatoria a la fe pública– y, cuando subsanó, lo hizo en forma contraria al ordenamiento notarial, por cuanto no incluyó ni en su índice notarial ni en su Registro de Testimonios la alegada utilización de un testigo de conocimiento.

²¹ Art. 57 Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRÁ § 2092 (1987). (énfasis suplido). [en adelante *Ley Notarial*].

²² Regla 67, Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRÁ Ap. XXIV, R. 67 (1995). (énfasis suplido)

²³ Art. 60 *Ley Notarial*, 4 LPRÁ § 2095.

²⁴ Regla 73, Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRÁ Ap. XXIV, R. 37 (1995).

Recordemos que el Tribunal Supremo ha sido enfático en exigir una cautela especial cuando se trata de testimonios relacionados con vehículos de motor, debido a los innumerables delitos y fraudes que se han cometido en estos casos, muchas veces relacionados con el crimen organizado en Puerto Rico. El Tribunal reitera que la comparecencia personal y el conocimiento de los firmantes es asunto medular en el ordenamiento notarial.²⁵

Sobre la subsanación de errores en el Registro de Testimonios, debo referirme a la instrucción número 11 de la ODIN para crear un procedimiento uniforme para dicho propósito:

Instrucción Núm. 11 - Subsanación de Errores en el Registro de Testimonios

De conformidad a lo dispuesto en el Título VII de la Ley Número 75 de 2 de junio de 1987, artículos 59 y 60; y el Capítulo VII del Reglamento Notarial de Puerto Rico se instruye a los notarios [y las notarias] sobre la subsanación de errores en el Registro de Testimonios.

Por su propia naturaleza, los registros de testimonios, como los protocolos notariales, son registros públicos. *Building Maintenance Services vs. Hato Rey Executive Bldg. Inc.*, 109 DPR 656 (1980). De ahí la importancia de que el notario [o la notaria] anote en dicho registro todos los tipos de testimonios autorizados bajo su fe notarial, sello y firma y lleve una numeración sucesiva y continua encabezados por el número que les corresponda, que será correlativo al de la inscripción en el registro. (Véanse Artículos 58 y 59). No empece a lo dispuesto en la Ley Notarial y su Reglamento, y a riesgo de atentar contra la validez del testimonio y sus implicaciones jurídicas, con inusitada frecuencia, bien por descuido o actuaciones involuntarias se cometen errores al entrar los asientos en el Registro de Testimonios que requieren la subsanación de inmediato. Por entender que estas instrucciones generales serán de ayuda a todos los notarios [y a las notarias], hemos intentado la clasificación de aquellos errores que con más frecuencia se cometen e impartimos las instrucciones para la subsanación de éstos.

1. Error en la numeración I: Números repetidos

Cuando se repite un número dado previamente a otro testimonio y se continúa numerando a partir de éste, creando como consecuencia dos series de testimonios con la misma numeración. Ejemplo: el último testimonio en el registro tenía el número 4330; por error se numeró el próximo 4326 e inadvertidamente se continuó con el 4327, y así sucesivamente.

Subsanación: Tan pronto se advierte el error se hace una anotación en el Registro, al margen, de haber espacio, cercana a los números repetidos, o en el próximo espacio disponible, salvada con la firma y el sello del notario [o de la notaria], advirtiendo que existen dos series de testimonios con la misma numeración, y *especificando el número inicial y final de éstos*. A partir de allí, se continuará la numeración correcta. No debe corregirse la numeración del asiento,

25 In re Machargo Barreras, 161 DPR 364, 370 (2004).

pues se perdería la correspondencia entre el documento autorizado y el asiento en el Registro. Ejemplo: si al llegar al número 4330 el notario [o la notaria] se percató de la situación deberá hacer una anotación fechada bajo su firma y sello indicando que la numeración desde el asiento 4326 al 4330 fue repetida. El próximo asiento llevará el número 4331, y continuará con la numeración sucesiva correspondiente.

En el próximo índice que se someta a la Oficina, el notario [o la notaria] deberá hacer constar tal hecho y el modo de subsanarlo, especificando la numeración afectada.

2. Error en la numeración II: Números omitidos

Cuando se saltan uno o varios números. Por ejemplo: el último *affidávit* era el 450 y se saltó inadvertidamente al 461.

Subsanación: De haber espacio al margen del comienzo de los números omitidos, se hace una anotación fechada salvada con la firma y el sello del notario [o la notaria], advirtiendo el error. De no haber espacio para ello, se hace una nota en el próximo espacio disponible bajo los mismos términos, y al margen del asiento que refleja el salto se hace una llamada a la referida nota indicando el número de folio en que se puso la misma. El notario [o la notaria] deberá continuar la numeración con el 462 y siguientes.

En el próximo índice que se someta a la Oficina, el notario [o la notaria] deberá hacer constar que no autorizó ni autorizará testimonios con los número [sic] que se omitieron. Por lo que, siguiendo el mismo ejemplo, del 451 al 460 no habría ningún documento circulando con esa numeración.

3. Se entra al registro un asiento respecto a un testimonio que no se autorizó cuando por inadvertencia se anota total o parcialmente un testimonio y se le ha asignado el número correlativo correspondiente, pero el testimonio no fue autorizado.

Subsanación: Se cancela el asiento escribiendo diagonalmente la palabra “cancelado” sobre éste. Una vez cancelado el asiento, el número está disponible para ser utilizado respecto al próximo testimonio. Obsérvese que lo esencial para determinar que el testimonio o declaración ha sido autorizado es si el juramento, la declaración o el acto fue llevado a cabo y no si el mismo fue utilizado.

De haber continuado la numeración correspondiente como si se hubiese autorizado, deberá hacer constar tal hecho en el próximo índice que se someta a la Oficina.

4. Error en el contenido del asiento

Si se comete un error en cuanto al nombre, identificación del negocio, o fecha.

Subsanación: Si el error se advierte de inmediato, se puede salvar con un “digo”, tras el cual se hace la corrección. Si se advierte cuando ya se ha terminado de entrar el asiento, éste se puede cancelar escribiendo la palabra “cancelado” sobre el mismo y volviendo a entrar el asiento correctamente. No se debe utilizar tinta blanca para corregir.

Si el error se advierte cuando ya se han entrado otros asientos, por lo que no queda espacio para una nueva entrada en el lugar que le correspondía, se puede hacer la corrección al margen si el espacio lo permite, salvada con la firma y el sello del notario[o la notaria], o de no haber espacio, debe hacer una llamada al margen que refiera a una nota posterior fechada, la cual debe quedar salvada con la firma y el sello del notario [o la notaria].

5. Páginas en blanco

Si queda una o varias páginas en blanco entre asientos.

Subsanación: Se inutilizan las páginas con una línea diagonal y se escribe la palabra “Inutilizado”. Lo mismo aplica cuando se utiliza sólo el anverso de la página.

6. Nueva entrada que interrumpe un asiento anterior

Si se dejó un espacio en blanco al finalizar la página, continuándose la entrada del asiento en la página siguiente, y, posteriormente por inadvertencia, se comenzó a hacer la entrada de otro asiento en dicho espacio en blanco interrumpiendo la continuidad del anterior.

Subsanación: Se cancela el nuevo asiento incorrectamente ubicado, escribiendo la palabra “cancelado” sobre éste; y se vuelve a entrar en el lugar que le correspondía.

Se sugiere como buena práctica notarial el no dejar espacios en blanco al final de una página para continuar un asiento en la página siguiente. Es preferible agotar el espacio disponible y en todo caso inutilizar el espacio con una raya diagonal que sirva de advertencia.

7. Omisión de asientos de testimonios

Se omite la entrada de uno o varios asientos y se entran asientos posteriores con los números que efectivamente les corresponden.

Subsanación: Si los asientos posteriores no son muchos, se podrán cancelar, como se ha indicado anteriormente, entrando el asiento omitido en el lugar que le corresponde y entrando nuevamente, a continuación, los posteriores.

Si los asientos posteriores son muchos, la mejor práctica notarial es hacer un llamado al margen en el lugar que hubiese correspondido al asiento omitido, refiriendo al folio o lugar en el que se incorpore dicho asiento. Como la numeración queda dislocada por la entrada de un asiento que no guarda secuencia numérica, el notario [o la notaria] deberá advertirlo así, con una nota salvada con su firma y sello, y asegurarse de que la numeración subsiguiente sea la correcta.

Es importante que *en cada caso de subsanación de asientos en el Registro de Testimonios quede constancia de la fecha de la subsanación y que ésta sea salvada con la firma y sello del notario [o de la notaria]*. Cuando la subsanación exija informar de ello a la Oficina de Índices Notariales, como en el caso de errores en la numeración, cancelación u omisiones de asientos, deberá hacerse en el próximo Índice a no ser que implique una enmienda a un índice anterior. En tal caso, deberá someter un *índice enmendado y una moción a la Directora de la Oficina de*

*Inspección de Notarías especificando el error, sus causas y el modo de la subsanación.*²⁶

Por último, debo señalar que, en este caso, el Tribunal, al imponer la sanción, expresa que, aunque concluye que Odell Peck incumplió sus obligaciones notariales y su falta fue grave, comenta su historial profesional y que éste ha reconocido su error, por lo que limita la sanción disciplinaria a una de suspensión del ejercicio de la notaría por el término de tres meses, ignorando totalmente que no es la primera vez que Odell se enfrenta a acciones sobre su conducta profesional,²⁷ lo que resulta incomprensible.

El caso de *In re Llanis Menéndez* también trata sobre transacciones relacionadas con vehículos de motor.²⁸ Esta vez, la notaria autorizó la transferencia del título de una motora de una madre a favor de su hijo, sin que las partes firmaran la misma. En el curso de una investigación criminal realizada por la Unidad de Investigaciones de la Fiscalía de Bayamón sobre una posible infracción a la Ley de Propiedad Vehicular, los fiscales se percataron de que una declaración jurada autorizada por Llanis Menéndez no contenía las firmas de las partes involucradas, conteniendo, sin embargo, el sello notarial y firma de dicha notaria y la expresión, bajo su fe notarial, de que las partes juraron y firmaron en su presencia y habían sido identificadas mediante sus licencias de conducir.²⁹

En su comparecencia ante el Tribunal Supremo, la licenciada aceptó haber cometido los hechos imputados y admitió que completó la declaración jurada con información recibida de terceros, sin haber entrevistado a las partes ni haber tomado sus firmas. En su defensa, adujo que había errado de buena fe al confiar en los *gestores* que la contrataban para ese tipo de gestiones sobre vehículos de motor, y que era la primera falta cometida, no se lucró, no causó daños a terceros y estaba *profundamente arrepentida* de sus actos.

El Tribunal, luego de reiterar lo tantas veces expresado: “que los notarios [y las notarias] [d]eben ser exigentes y abstenerse de dar fe notarial de [una] declaración jurada si la persona que va a otorgar el documento o la declaración jurada

²⁶ Oficina de la Directora de Inspección de Notarías, Instrucción Núm. 11 - Subsanación de errores en el Registro de Testimonios, 12 de junio de 2001, *disponible en* <http://www.ramajudicial.pr/sistema/supremo/acrobat/Instruccion-11-Subsanacion-de-errores-en-el-Registro-de-Testimonios.pdf> (énfasis suplido).

²⁷ En *In re Jack Odell Peck*, 137 DPR 461 (1994), el notario fue suspendido de la notaría por tres meses por reiterados atrasos en la presentación de sus índices notariales. En aquella ocasión, alegó que el motivo para la omisión de rendir los índices notariales mensuales oportunamente era “su actividad notarial abundante, lo cual hacía que sus índices notariales fueran voluminosos”. *Odell Peck*, 137 DPR, en la pág. 462. En 1992, se le presentó una querrela por no haber prestado la fianza notarial, la cual fue archivada luego del pago de la misma. Además, en septiembre de 1977, el entonces director de la ODIN, el licenciado Martínez Surís, le previno contra futuras inobservancias por presentar una notificación de su autorización de un testamento tardíamente.

²⁸ 2008 TSPR 179; 175 DPR __ (2008).

²⁹ Dicha investigación concluyó sin la presentación de cargos.

no ha comparecido personalmente”,³⁰ suspendió del ejercicio de la notaría a la notaria por un mes, entendiendo sus defensas como atenuantes a la falta cometida.³¹

IV. CASOS RELACIONADOS CON NEGOCIOS JURÍDICOS SOBRE BIENES INMUEBLES

En *In re Nazario Díaz*,³² el notario autorizó una escritura de compraventa de un inmueble del que no había tracto registral por tratarse de un bien hereditario del cual no se había presentado al Registro la inscripción previa sobre los derechos hereditarios transmitidos por el causante del vendedor. A la fecha del otorgamiento de la escritura, el inmueble constaba inscrito a nombre del causante y su esposa. Dicho cotitular registral había fallecido intestado y no se había llevado a cabo el trámite de su declaratoria de herederos. Posteriormente, los compradores del inmueble hipotecaron el mismo y dicha escritura de hipoteca tampoco era inscribible por la referida falta de tracto.

En este caso, el Tribunal hace unos pronunciamientos desafortunados y contrarios a Derecho. Primeramente, el Tribunal expresa que el notario Nazario “otorgó la escritura de compraventa”,³³ expresión que resulta incorrecta por cuanto los notarios y las notarias no son otorgantes de sus escrituras públicas sino *autorizantes* de dichos instrumentos.³⁴

Además, el Tribunal Supremo expresa que el referido vendedor no tenía título sobre la propiedad objeto de la compraventa y tampoco tenía “capacidad legal para enajenar”³⁵ su participación en el bien y que, no obstante ello, el notario “dio fe de que los comparecientes tenían la capacidad legal para otorgar la escritura de compraventa pero sin tener ante sí la resolución judicial”.³⁶ A mi juicio, el Tribunal confunde el concepto de la falta de capacidad de los otorgantes para contratar con el concepto de la falta de un título inscrito sobre el bien que se enajena, al considerar que una persona que vende propiedad inmueble sin que ésta conste inscrita a su nombre está impedida de vender. Sabemos que el artículo 15(e) de la Ley Notarial requiere al notario y a la notaria dar fe de la capa-

³⁰ *Llanis Menéndez*, 2008 TSPR 179, en la pág. 5 (citando a *In re Sánchez Ruiz*, 105 DPR 848 (1977); *In re Rivera Aponte*, 2007 TSPR 14; *In re Surillo Ascar*, 160 DPR 742, 743 (2004); *In re Medina Lugo*, 136 DPR 120, 124 (1994); *In re Vargas Hernández*, 135 DPR 603, 608 (1994)).

³¹ Cumplido dicho término, la notaria Llanis Menéndez fue reinstalada. *In re Llanis Menéndez*, 2009 TSPR 24; 175 DPR __ (2008).

³² 2008 TSPR 134; 174 DPR __ (2008).

³³ *Id.* en la pág. 5. (énfasis suplido).

³⁴ *Suc. Rabel v. Registradora*, 2008 TSPR 112; 174 DPR __ (2008).

³⁵ *Nazario Díaz*, 2008 TSPR 134, en la pág. 12.

³⁶ *Id.* en la pág. 27.

cidad de los otorgantes, refiriéndose ello, entre otras, a la capacidad mental y la mayoría.³⁷

Lo anterior no nos resulta correcto ni razonable, toda vez que no tener un título inscrito no impide a un propietario enajenar un bien que le pertenece. Un asunto es la validez del negocio jurídico y otro asunto es la determinación de si dicho negocio jurídico es inscribible o no. Lo verdaderamente importante, desde el punto de vista del Derecho Notarial, son las advertencias del notario o la notaria sobre las implicaciones y consecuencias de adquirir de quien no aparece en el Registro como dueño o dueña. Si el notario o la notaria hace todas las advertencias necesarias en la escritura pública, no incurre en falta alguna. Ello resulta cónsono con la expresión del Tribunal: “El notario [o la notaria], como principal instrumento de la fe pública, tiene la indeclinable obligación de propiciar y cerciorarse de ese estado de conciencia informada en su cliente para obtener el consentimiento integrado de los otorgantes al acto notarial”.³⁸

Nos llama la atención, además, que el Tribunal se refiera a partes otorgantes como *clientes*, lo que resulta contrario al principio de imparcialidad que rige la notaría en Puerto Rico, pues, en su ejercicio, equiparado a un *ministerio*, “el Notario [o la Notaria] representa la fe pública y la ley para todas las partes. Su obligación de ilustrar, de orientar y de advertir ha de desplegarla con *imparcialidad*”.³⁹

El Tribunal también expresa que, en la escritura de compraventa, “no consta advertencia o condición alguna referente a que dicho *acto estuviere sujeto a la resolución judicial sobre la declaración de herederos*”.⁴⁰ Tal pronunciamiento resulta desconcertante. El *negocio jurídico* de compraventa efectuado no estaba sujeto a la obtención de la resolución judicial sobre la declaración de herederos. Se trataba, simple y sencillamente, de una compraventa válida que no era inscribible por falta de tracto, hasta tanto no se reconstruyera el mismo. Recordemos que el Registro de la Propiedad no es obligatorio y lo fundamental e insoslayable es que el notario y la notaria adviertan a las personas adquirentes los riesgos de no inscribir, creando la conciencia informada imprescindible que el Tribunal ha exigido. Lo otro sería limitar la libertad de contratación entre las partes, pues, si las partes contratantes conocen todas las consecuencias de sus convenios, por haber sido advertidas correctamente por el notario o la notaria, no debe existir impedimento para llevar a efecto los mismos.

Por entender que violó el artículo 2 de la Ley de Notarial de 1987 y los cánones 18, 35 y 38 del Código de Ética Profesional, se suspendió al notario del ejercicio de la abogacía y la notaría por seis meses. Posteriormente, en reconsideración, el Tribunal consideró circunstancias atenuantes, dejó sin efecto la suspen-

³⁷ Art. 15(e) *Ley Notarial*, 4 LPRA § 2033.

³⁸ *Nazario Díaz*, 2008 TSPR 134, en la pág. 15.

³⁹ Regla 4, Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 4 (1995). (énfasis suplido).

⁴⁰ *Nazario Díaz*, 2008 TSPR 134, en la pág. 29. (énfasis suplido).

sión del ejercicio de la abogacía y redujo el término de suspensión de la notaría a tres meses.⁴¹

El caso de *In re Ortiz Medina* nos plantea la actuación de un notario que viola el artículo 56 de la Ley Notarial y la Regla 68 del Reglamento Notarial por autorizar una compraventa de inmueble mediante documento de autenticación de firmas, condicionada dicha venta a la aprobación de la segregación del predio vendido y a la instalación de cierta infraestructura.⁴²

El contrato tenía como *objeto* un lote que era parte de una finca ubicada en Cabo Rojo, que había sido dividida en unos diez solares. A la fecha de la firma del contrato, el solar estaba pendiente de segregación. Los compradores pagaron \$25,000.00 a cambio del Lote Número 7, de una cabida aproximada de 984.16 metros cuadrados. A pesar de pagar el precio, su entrega estaría sujeta a la aprobación de la segregación por parte de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), así como a la instalación de toda la infraestructura relativa a los servicios de agua potable, electricidad y caminos de acceso. Transcurrido un año desde la firma del contrato, la vendedora no había cumplido con las condiciones pactadas, por lo que los compradores solicitaron la resolución del contrato y la devolución de los \$ 25,000.00. Al no obtener éxito en su reclamo, presentaron una querrela contra el notario.

El señalamiento principal del Tribunal al notario, en este caso, es la violación de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley Notarial⁴³ y en la Regla 68 de su Reglamento,⁴⁴ los cuales se refieren al artículo 1232 del Código Civil de Puerto Rico.⁴⁵ En éstos se prohíbe al notario y a la notaría intervenir en negocios jurídicos

41 In re Nazario Díaz, 2008 TSPR 148; 174 DPR __ (2008).

42 2008 TSPR 183; 175 DPR __ (2008).

43 Art. 56 *Ley Notarial*, 4 LPRR § 2091. En lo pertinente, señala:

Llámesse testimonio o declaración de autenticidad al documento mediante el cual un notario [o notaría] a requerimiento de parte interesada, da testimonio de fe de un documento no matriz, además de la fecha del testimonio:

(1) De la legitimación de las firmas que en él aparezcan, siempre que no se trate de los actos comprendidos en el Artículo 5 de esta Ley ni en los incisos (1) al (6) del Artículo 1232 del Código Civil vigente.

44 Regla 68, Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRR Ap. XXIV, R. 68 (1995). Expresa: “En ningún caso podrá el Notario legitimar las firmas en documentos privados que traten de los contratos contenidos en los incisos 1 al 6 del Artículo 1232 del Código Civil”.

45 Art. 1232 Cód. Civ. PR, 31 LPRR § 3453 (1930 & Sup. 2009).

Deberán constar en documento público:

(1) Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

(2) Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis (6) o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.

(3) Las capitulaciones matrimoniales y la constitución y aumento de la dote siempre que se intente hacerlas valer contra terceras personas.

que traten sobre la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles mediante la autorización de testimonios de reconocimiento de firmas, por ser su obligación autorizarlos, exclusivamente, mediante *escritura pública*.

Considero que el Tribunal obvió el análisis de un aspecto fundamental que debió merecer atención apremiante. En este caso, el objeto del contrato era inexistente por cuanto no existía a la fecha de su otorgamiento. Ello porque el Lote 7 era jurídicamente inexistente, toda vez que su segregación no había sido aprobada por la agencia pública reguladora, ARPE. Aunque el Tribunal menciona el inciso (g) de la Ley Notarial, añadido por enmienda en 1998, no profundiza en el análisis, perdiendo así una gran oportunidad para ilustrar a la comunidad jurídica del País. Como sabemos, en 1998, como en pocas ocasiones, se aprobó en Puerto Rico un ordenamiento coordinado en varios cuerpos de ley sobre la compraventa de cuotas o participaciones indivisas en bienes inmuebles. Veamos:

1. Se añadió el inciso (g) al artículo 15 de la Ley Notarial.⁴⁶
2. Se añadió el artículo 330-A al Código Civil.⁴⁷
3. Se enmendó el artículo 37 de la Ley Hipotecaria.⁴⁸

Id. (énfasis suplido).

⁴⁶ Art. 15 *Ley Notarial*, 4 LPRÁ § 2033. En lo pertinente, señala:

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

. . . .

(g) En una escritura de compraventa en la cual se efectúe un negocio jurídico sobre una porción abstracta e indefinida en pro indiviso de un terreno, el notario [o la notaria] tendrá que advertirle a los otorgantes los efectos legales de la comunidad de bienes, según lo establecido por las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico. Además, advertirá que no podrá segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el correspondiente permiso de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o la agencia correspondiente. Que la participación adquirida por el comprador es abstracta e indefinida y que cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar será nulo e ineficaz y podría constituir delito, si no existe el correspondiente permiso de las agencias reguladoras. Incluirá también la aceptación del comprador de adquirir en capacidad de comunero, todo lo cual hará constar en el texto de la escritura.

⁴⁷ La Ley Núm. 193 de 7 de agosto de 1998, de vigencia inmediata, añadió al Código Civil el artículo 330-A, que dispone:

Para que sea válida la compraventa de terrenos en común pro indiviso, la misma deberá efectuarse mediante escritura pública en la cual se hará constar la porción o participación en común pro indiviso que le corresponde al comprador, las advertencias legales correspondientes y la aceptación del comprador de adquirir en tal capacidad.

Art. 330-A Cód. Civ. PR, 31 LPRÁ § 1275a (1930 & Sup. 2009).

⁴⁸ La enmienda a la Ley Hipotecaria consistió en añadir una última oración al inciso (g) del artículo 237:

4. Se promulgó la Instrucción Número 5 de la ODIN.⁴⁹

Todo propietario que careciere de título inscribible de dominio, cualesquiera que sea la época en que hubiese tenido lugar la adquisición, podrá inscribir dicho dominio justificándolo con las formalidades siguientes: Primero: Presentará un escrito jurado en la Sala del Tribunal Superior del territorio en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que esté la parte principal si fuere una finca que radique en varias demarcaciones territoriales, la que tendrá jurisdicción exclusiva. Si se presentare el escrito ante una sala sin competencia, la misma, de oficio, dispondrá su remisión a la sala correspondiente. Dicho escrito contendrá las siguientes alegaciones:

....

(9) El hecho de que la finca o, en caso de agrupación, las que la componen, con sus alegadas dimensiones actuales, y [que] ha mantenido la misma configuración durante los términos que disponen los artículos 1,857 y 1,859 del Código Civil para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva o en su defecto, que la misma resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida, cuya segregación fue debidamente aprobada por la Junta de Planificación de Puerto Rico o por la agencia gubernamental correspondiente. *No constituirá justo título a los efectos de este artículo un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada.*

Art. 237 Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2762 (1998 & Sup. 2009). (énfasis suplido).

49 Oficina de la Directora de Inspección de Notarías, Instrucción Núm. 5 – Advertencias especiales que deben hacerse constar en las escrituras de compraventa de terreno en común pro indiviso de conformidad a las Leyes 193 y 194 del 7 de agosto de 1998, 8 de enero de 1999, *disponible en* <http://www.ramajudicial.pr/sistema/supremo/acrobat/Instruccion-5-Advertencias-especiales-compraventa-terreno-comun-pro-indiviso.pdf>. Dispone, en parte:

La exposición de motivos de la Ley Número 75 de 2 de julio de 1987 declara que el Notario Puertorriqueño representa la fe pública y en el descargo de ésta debe ilustrar, orientar y advertir a los otorgantes con imparcialidad.

El notario no sólo debe dar a los otorgantes las explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para su consentimiento al negocio jurídico que se trate, sino que por disposición expresa del Artículo 15 (f) de la Ley Número 75, debe hacer constar en el instrumento aquellas advertencias que por su importancia deban detallarse.

La Legislatura de Puerto Rico, con el propósito de atender los conflictos que ha causado la modalidad de vender porciones abstractas e indefinidas de terreno, aprobó las leyes número 193 y 194 de 1998. La primera adiciona el Artículo 330-A al Código Civil y la segunda el inciso 15 (g) a la Ley Número 75.

El Artículo 332-A requiere que la venta de terrenos en común pro indiviso sea efectuada mediante escritura pública haciendo constar la participación que corresponde al comprador, las advertencias legales y la aceptación del comprador de adquirir en tal capacidad.

El nuevo inciso 15 (g) de la Ley Número 75 establece las advertencias legales que los notarios deberán hacer a los otorgantes y consignar en el instrumento público. Específicamente requiere que se haga constar:

1. Los efectos legales de la comunidad de bienes, según lo establecido en los Artículos 326 al 340 del Código Civil, 31 LPRA sección 1271 a 1285.
2. Que no se podrá segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar la participación o participaciones sobre el terreno sin los correspondientes permisos de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o la Agencia correspondiente.

Debo señalar que, como puede apreciarse, la adición del artículo 330-A al Código Civil de Puerto Rico tiene el efecto de convertir la compraventa de cuotas indivisas en propiedades inmuebles en un contrato solemne. No se trata ahora de una obligación que se impone en el ordenamiento notarial. Se trata de un requisito sustantivo para la validez de dicho negocio jurídico. El lenguaje del artículo es clarísimo: “*Para que sea válida la compraventa de terrenos en común pro indiviso, la misma deberá efectuarse mediante escritura pública en la cual se hará constar la porción o participación en común pro indiviso que le corresponde al comprador*”.⁵⁰ Dicho esto, habremos de distinguir entre la validez del negocio jurídico del contrato de compraventa de cuotas indivisas en propiedad inmueble y la validez del contrato de compraventa en general, el cual es de naturaleza consensual, por lo que será válido con independencia de las formalidades que ostente.

Ahora bien, una vez el notario o la notaria interviene en cualquier negocio jurídico que transmita, modifique, cree o extinga derechos sobre bienes inmuebles, tiene que hacerlo mediante la autorización de una escritura pública. Si el notario o la notaria viola esta obligación que le impone el ordenamiento notarial, interviniendo con la autorización de otro instrumento, como lo es el testimonio de reconocimiento de firmas, estará sujeto o sujeta a sanciones, pero para las partes contratantes su negocio jurídico será válido; exceptuándose, por supuesto, los contratos solemnes, que nunca habrán nacido si no constan en escritura pública.

En el caso de *In re Ortiz Medina*,⁵¹ el Tribunal concluyó que se trataba de una verdadera compraventa del Lote Número 7, de lo cual, como he expresado, discrepo. Mi discrepancia, respetuosa pero firme, es doble: entiendo que la compraventa fue inexistente y nula, por cuanto el contrato carecía de objeto, toda vez que el Lote 7 era inexistente, y, además, porque, en realidad, los compradores estaban adquiriendo una cuota indivisa de una finca de la vendedora y dicho negocio jurídico es uno de carácter solemne en el cual el notario tenía que cum-

3. Que la participación adquirida es abstracta e indefinida.

4. Que cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o identificar la participación será nulo e ineficaz y que el mismo podría constituir delito grave si no existe el correspondiente permiso de la agencia reguladora.

5. La aceptación expresa del comprador de que adquiere en capacidad de comunero.

La Ley 194 enmendó el artículo 56 de la Ley Número 75 a los efectos de prohibir a los notarios el autorizar testimonios en los contratos de venta de inmuebles que pretendan expresa o implícitamente adjudicar porciones específicas de un inmueble.

Los notarios [y las notarias] deberán dar fiel cumplimiento a estos requisitos de Ley. Su incumplimiento será señalado como deficiencia en su obra notarial y deberá ser subsanada de conformidad a la Ley.

Id. (énfasis suplido).

⁵⁰ Art. 330-A Cód. Civ. PR, 31 LPRA § 1275a (1930 & Sup. 2009) (énfasis suplido).

⁵¹ 2008 TSPR 183; 175 DPR ____ (2008).

plir, no sólo con la autorización de una escritura pública, sino también con unas advertencias específicas y obligatorias, producto de las enmiendas citadas precedentemente y enumeradas en la también citada Instrucción Número 5 de ODIN.

El Tribunal concluyó que la actuación del notario constituyó un claro ejemplo de su “falta de pericia en el ejercicio de la función notarial”⁵² y que violó el Canon 18 de Ética Profesional, sobre competencia profesional.⁵³ Por considerar que el notario realizó varias gestiones dirigidas a obtener el reembolso del dinero pagado por los compradores y siendo su primera falta, el Tribunal limitó su sanción a censurarlo enérgicamente.⁵⁴ En este caso, el Tribunal hace un pronunciamiento que encarna la obligación del notario y de la notaria de desempeñarse correctamente, tanto en su función pública como en su *función social*, en la defensa de los intereses de los ciudadanos y las ciudadanas comunes desprovistos y desprovistas de conocimientos y recursos que ante él comparecen: “En suma, un notario [o una notaria] que desconoce las normas jurídicas relativas, no sólo al ejercicio de su profesión, sino a las relaciones e intereses de los ciudadanos que recurren ante él, realmente vulnera la naturaleza misma del notariado en nuestra jurisdicción”.⁵⁵

En *In re Torres Alicea*, el Tribunal suspendió de forma inmediata e indefinida al notario por no advertir sobre la existencia de gravámenes y sus consecuencias en una escritura de compraventa.⁵⁶ Nuevamente, se trata el tema del estudio de título. En el instrumento, el notario no advierte a las partes sobre la necesidad de realizar un estudio de título ni de las consecuencias de no tenerlo, descansando exclusivamente en la información que las partes contratantes le brindaron.

52 *Ortiz Medina*, 2008 TSPR 183, en la pág. 18.

53 Canon 18 del Código de Ética Profesional, 4 LPRA Ap.IX, C. 18 (1970). Éste establece:

Será impropio de un abogado asumir una representación profesional cuando está consciente de que no puede rendir una labor idónea competente y que no puede prepararse adecuadamente sin que ello apareje gastos o demoras irrazonables a su cliente o a la administración de la justicia.

Es deber 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.

Este deber de desempeñarse en forma capaz y diligente no significa que el abogado puede realizar cualquier acto que sea conveniente con el propósito de salir triunfante en las causas del cliente. La misión del abogado no le permite que en defensa de un cliente viole las leyes del país o cometa algún engaño. Por consiguiente, al sostener las causas del cliente, debe actuar dentro de los límites de la ley, teniendo en cuenta no sólo la letra de ésta, sino el espíritu y los propósitos que la informan. No debe tampoco ceder en el cumplimiento de su deber por temor a perder el favor judicial ni la estimación popular. No obstante, un abogado puede asumir cualquier representación profesional si se prepara adecuadamente para ello y no impone gastos ni demoras irrazonables a su cliente y a la administración de la justicia.

54 *Ortiz Medina*, 2008 TSPR 183, en la pág. 18.

55 *Id.* en las págs. 8-9.

56 2009 TSPR 26; 175 DPR __ (2009).

El notario consignó en la escritura que el inmueble objeto de la compraventa estaba gravado con una hipoteca en garantía de pagaré a favor de Doral Mortgage Corporation por la cantidad de \$51,200 y que la obligación evidenciada en el mismo había sido pagada en su totalidad por la parte vendedora, quien estaba en espera de tener el pagaré en sus manos para proceder con su cancelación. Posteriormente, la compradora comenzó gestiones para refinanciar el inmueble y fue informada que en un estudio de título realizado por la compañía financiera aparecía que la propiedad estaba afecta a una hipoteca en garantía de pagaré a favor de First Financial Corp., ascendente a \$44,670.00. La compradora se comunicó en múltiples ocasiones con el notario Torres Alicea para que éste procediera a cancelar el referido pagaré y, en vista de que nunca apareció el pagaré, tuvo que pagar \$1,500.00 al Banco Popular para que dicha entidad efectuara la cancelación del pagaré. Presentó una queja contra el notario. El Tribunal reitera lo tantas veces dicho:

El notario [o la notaria] tiene el ineludible deber de ilustrar a los otorgantes para lograr que éstos concurran al acto notarial en un estado de *conciencia informada*. Para ello, el [o la] custodio de la fe pública tiene que cerciorarse de hacerles a las partes todas aquellas explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para lograr el consentimiento informado de los otorgantes. Tal deber conlleva una gestión intelectual y aplicación inteligente de los principios de derecho positivo y jurisprudencial. Ahora bien, dicha función no se da en el vacío, pues implica tomar en cuenta el contenido del negocio y significado total e integral de las estipulaciones a suscribir y consentir.⁵⁷

A renglón seguido, el Tribunal expresa:

En aras de lograr el consentimiento informado de los compradores en una escritura de compraventa, es imperativo que el notario [o la notaria] les advierta sobre la conveniencia de realizar un estudio de título, de manera que éstos conozcan las cargas y gravámenes a los cuales está afecta la propiedad. Ahora bien, *si las partes no quieren ordenar la preparación de un estudio de título, el notario [o la notaria] deberá consignar por escrito que les explicó la necesidad y conveniencia de prepararlo. Asimismo, el notario [o la notaria] deberá advertirles que el estudio de título no asegura que en el Registro de la Propiedad hayan sido inscritas otras cargas con posterioridad.*⁵⁸

Lo antes citado nos plantea la posibilidad de que un notario o una notaria, aun después de haber advertido a las partes de la necesidad y conveniencia de la realización de un estudio de título, se encuentre ante la circunstancia de que las partes se nieguen a ordenarlo. Nótese que, por lo expresado, el Tribunal con-

⁵⁷ *Id.* en las págs. 6-7. (énfasis suplido). Véanse también In re Pizarro Colón, 151 DPR 94, 106 (2000); In re Jiménez Brackel, 148 DPR 287 (1999); In re Pabón García, 156 DPR 168 (2002).; In re Ortiz Gutiérrez, 153 DPR 271 (2001).; In re Díaz Ruiz, 149 DPR 756 (1999); In re Máximo Molina Fragoza, 166 DPR 567 (2005).

⁵⁸ Torres Alicea, 2009 TSPR 26, en las págs. 7-8. (énfasis suplido).

templa que un notario o una notaria pueda autorizar un instrumento público sobre un inmueble sin tener el estudio. Esto contradice lo dicho en *In re López Maldonado*,⁵⁹ citado en este mismo caso de *Torres Alicea*.

Por otro lado, ¿puede un notario o una notaria, por su cuenta, aun en contra de la voluntad de las partes, ordenar un estudio de título? Entiendo que sí, ya que, por definición, el Registro de la Propiedad precisamente existe para dar publicidad sobre los inmuebles que han tenido acceso al mismo. No existe otra forma de crear en las partes la *conciencia informada* tantas veces mencionada por el Tribunal Supremo. Lo otro sería crear una *conciencia desinformada* al advertir a las partes que, como ni ellos ni el notario o la notaria conocen el estado registral del inmueble, bien podrían estar perdiendo su tiempo, afectando su patrimonio y otorgando un negocio jurídico a ciegas que podría resultar inútil, ineficaz y hasta nulo. No creo que un notario o una notaria merezca recibir honorarios por tal *servicio*. Además, estaría burlando el ministerio de la fe pública.

Tan confuso resulta este caso que, luego de hablar de la posibilidad de autorizar un instrumento sin tener un estudio de título, el Tribunal expresa:

Recordemos, pues, que la función pública del notario [y de la notaria] trasciende la de un autómata legalizador de firmas y penetra al campo de la legalidad de la transacción que ante él o ella se concreta. Por ello, *es imperativo que el notario [o la notaria] conozca el estado registral del inmueble objeto de la transacción y les supla a los otorgantes las explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para el otorgamiento de la escritura.*⁶⁰

¿En qué quedamos? ¿Es o no obligatoria la realización de un estudio de título? La contestación es que sí.

Por entender que no existían atenuantes a favor del notario, el Tribunal suspendió de forma indefinida e inmediata del ejercicio de la notaría en Puerto Rico al notario Torres Alicea.

V. ANÁLISIS DE RECURSOS GUBERNATIVOS

Nos resta comentar dos casos relacionados con el Registro de la Propiedad, de interés para la práctica notarial: uno versa sobre la inscripción en el Registro de una compraventa de un bien inmueble otorgado fuera de Puerto Rico mediante documento auténtico protocolizado aquí, y el otro sobre el término para la presentación de documentos para subsanar notificaciones de defectos que impiden la inscripción, cuando dicho término vence en un día feriado.

En *Soto v. Registradora*,⁶¹ se resuelve muy correctamente que es absolutamente inscribible una compraventa de un inmueble localizado en Puerto Rico,

⁵⁹ 130 DPR 863 (1992).

⁶⁰ *Torres Alicea*, 2009 TSPR 26, en la pág. 11. (énfasis suplido).

⁶¹ 2009 TSPR 30; 175 DPR __ (2009).

aunque sea otorgada mediante testimonio de reconocimiento de firma por un notario o una notaria de los Estados Unidos de América⁶² –en este caso, del estado de Nueva York–, cuyo documento fue debidamente legalizado, siempre que la compraventa otorgada fuera de Puerto Rico cumpla con los requisitos sustantivos y de forma enumerados en el artículo 46 de la Ley Hipotecaria,⁶³ no siendo aplicable la Regla 26 del Reglamento Notarial.⁶⁴ Como sabemos, la compraventa es un contrato consensual⁶⁵ que no requiere formalidad especial para su existencia y mucho menos del requisito constitutivo de escritura pública, como ocurre

62 Véase Art. 45 Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2208 (1979 & Sup. 2009).

63 El artículo 46 de la Ley Hipotecaria dispone los siguientes requisitos para la inscripción de los actos o contratos otorgados fuera de Puerto Rico:

Primero. Que el asunto o materia del acto o contrato sea lícito y permitido por las leyes de Puerto Rico.

Segundo. Que los otorgantes tengan la aptitud y capacidad legal necesaria para el acto o contrato con arreglo a las leyes de su país. Sin embargo[,] cuando se relacionen con bienes de menores de edad y de incapacitados, deberá haberse dado cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en Puerto Rico.

Tercero. Que en el otorgamiento se hayan observado las formas y solemnidades del territorio o país donde se han verificado los actos o contratos, o las de Puerto Rico.

Cuarto. Que el documento contenga la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticación en Puerto Rico.

Quinto. Que dicho documento haya sido protocolizado por un notario [o una notaria] en Puerto Rico si para su eficacia no requiere trámite judicial.

No será requisito la protocolización en el caso de los títulos de cesiones o traspasos de propiedad inmueble u otros derechos reales por el Gobierno de los Estados Unidos de América, sus agencias, corporaciones o instrumentalidades públicas, expedidos por funcionarios competentes a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias, corporaciones o instrumentalidades públicas o sus subdivisiones políticas, los cuales se considerarán documentos auténticos.

Art. 46 Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2209 (1979 & Sup. 2009).

64 Regla 26, Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 26 (1995). Dispone:

El notario [o la notaria] podrá elevar a escritura pública un documento privado cuyo contenido es materia de contrato. En tal caso, el notario [o la notaria] podrá optar por redactar nuevamente el contrato privado, pero hará constar en la escritura la existencia previa del documento privado. Podrá optar, además, por unir el contrato privado a la escritura que autoriza sin redactarlo nuevamente. En tal caso, el notario [o la notaria] relacionará el contrato privado, dará fe de haberlo leído, de haber aceptado su redacción, del número de folios de que consta éste, y de que su texto se incorpora como si estuviere transcrito, de todo lo cual los comparecientes en su presencia lo ratifican y firman el original de la escritura. En ambos casos será indispensable que comparezcan al acto todas las partes que intervinieron en el documento privado o, en su defecto, sus herederos, representantes legales o voluntarios a prestar su consentimiento. El notario [o la notaria] cumplirá, además, con todas las formas y solemnidades que requiere la autorización de una escritura pública.

65 Véanse Benítez Flores v. Llopart, 50 DPR 670 (1936); Vélez v. Camacho, 8 DPR 37 (1905).

en los contratos solemnes, tales como la hipoteca, la donación de inmueble⁶⁶ y las capitulaciones matrimoniales, entre otros.⁶⁷ Solamente requiere, para su perfección y validez, que ambas partes contratantes, la persona vendedora y la compradora, hayan convenido en el objeto y la causa del contrato.⁶⁸

Nuestro ordenamiento notarial dicta los parámetros que rigen la protocolización de contratos otorgados fuera de Puerto Rico. Así, el artículo 38 de la Ley Notarial, establece:

Art. 38 Otorgados fuera de Puerto Rico; protocolización

Para que tenga eficacia de un instrumento público, todo documento notarial otorgado fuera de Puerto Rico deberá *ser previamente protocolizado, siendo obligación del notario [o de la notaria] cancelar los mismos derechos arancelarios, como si hubiera sido otorgado originalmente en Puerto Rico*. No será necesaria la protocolización de certificaciones expedidas fuera de Puerto Rico de las resoluciones adoptadas por una Junta de Directores de una entidad bancaria, corporación o fideicomiso; pero las mismas deberán ser debidamente autenticadas ante notario [o notaria] y legalizada la firma del notario[o de la notaria].⁶⁹

Habiendo establecido previamente que la compraventa es un contrato consensual, nada en nuestro ordenamiento impide su protocolización, cuando se otorga en un país extranjero ante notario o notaria, aunque sea mediante documento auténtico de reconocimiento de firmas. Vemos que, además del requisito de la protocolización, el notario o la notaria que lo protocoliza viene obligado u obligada a cancelar los derechos de rentas internas y el sello notarial, como si se hubiera otorgado en Puerto Rico.

Por otro lado, en el Reglamento Notarial encontramos los requisitos del Acta de Protocolización de Actos, en las Reglas 38, 40 y 41. La Regla 38 enumera algunos actos y contratos que pueden ser motivo de Actas Notariales en general y en su apartado (D) se refiere a las *actas de protocolización de poderes, testamentos y demás documentos otorgados fuera de Puerto Rico*.⁷⁰ La Regla 40 del Reglamento Notarial se refiere al contenido del Acta, y dispone:

Regla 40 - Acta de protocolización

⁶⁶ Véase *BPPR v. Registrador*, 2007 TSPR 190 (el caso trata sobre una compraventa y donación disimulada otorgada en la República Dominicana mediante testimonio de reconocimiento de firmas y protocolizado aquí).

⁶⁷ Véase *López v. González*, 2000 TSPR 80 (el caso trata sobre un contrato de capitulaciones otorgado en un estado de los Estados Unidos de América mediante documento auténtico y protocolizado aquí).

⁶⁸ Véase Art. 1339 Cód. Civ. PR, 31 LPRA § 3746 (1930 & Supl. 2009).

⁶⁹ Art. 6o *Ley Notarial*, 4 LPRA § 2056 (énfasis suplido).

⁷⁰ Regla 38, Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 38 (1995) (énfasis suplido).

En el acta de protocolización el notario [o la notaria] hará constar la entrega del documento por el requirente e identificará adecuadamente el mismo. En caso de que el documento contenga firmas, y éstas o alguna de ellas no aparezcan en el original, así lo hará constar. Cuando la protocolización obedezca a providencia judicial, deberá ser incorporada esta así como cualquier otro documento que la misma requiera. Cada uno de los folios del acta y del documento protocolizado deberá tener el sello y rúbrica del Notario [o de la Notaria] autorizante. Al protocolizar el documento o expedir es indispensable unirlo al acta, siendo potestativo del Notario [o de la Notaria] transcribirlo.⁷¹

La Regla 41 del Reglamento Notarial establece los requisitos para la legalización de los contratos otorgados fuera de Puerto Rico y aquellos que están exentos del requisito de la legalización:

Regla 41 Requisitos a ser cumplidos en la protocolización de documentos otorgados fuera de Puerto Rico

Los documentos notariales otorgados fuera de Puerto Rico deberán ser protocolizados para que tengan eficacia de instrumento público en esta jurisdicción. Tales documentos deberán estar legitimados por autoridad competente como condición para ser protocolizados en Puerto Rico.

(A) *Documentos que deberán ser legalizados.* Los documentos legitimados por autoridad competente distinta a aquellos de que trata el inciso (B) de esta regla deberán ser legalizados:

(1) si provienen de los estados, territorios y posesiones de Estados Unidos de América, la legalización deberá ser hecha por el funcionario autorizado y, a esos fines, deberá ser presentada evidencia de la autoridad del funcionario ante quien fueron otorgados o la certificación expedida por autoridad competente, de la que surja que el funcionario está autorizado para actuar como tal;

(2) si los documentos provienen de países acogidos al Tratado Internacional de la Haya de 5 de octubre de 1961, la legalización será la *apostille* que dicho tratado dispone, y

(3) si los documentos provienen de países no acogidos al Tratado Internacional de la Haya, deberán estar legalizados por la autoridad consular correspondiente de Estados Unidos de América. Cuando el país no tenga relaciones diplomáticas con Estados Unidos de América, el documento puede ser legalizado por el funcionario que por autoridad de Estados Unidos de América haya sido designado para tales propósitos.

(B) *Documentos que no requieren legalización.* No requieren legalización los documentos otorgados ante funcionarios de Estados Unidos de América investidos de autoridad notarial, como cónsules, funcionarios militares y otros.⁷²

El Tribunal rechazó el planteamiento de la Registradora, quien en su notificación exigía que la compraventa se elevara a escritura pública, según estableci-

71 Regla 40, Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 40 (1995).

72 Regla 41, Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 41 (1995).

do por la citada Regla 26 del Reglamento Notarial. En otras palabras, pretendía que se otorgara una escritura pública de compraventa en Puerto Rico, ya que alegaba que el acta de protocolización era título insuficiente y sin acceso al Registro. Considero que el Tribunal debió utilizar, como fundamento de su argumentación, el carácter consensual del contrato de compraventa al rechazar el alegato de la Registradora sobre el requisito de elevar a escritura pública la compraventa. La Registradora, además, invocó a *Ponce Real Estate Corp. v. Registrador*,⁷³ caso que es totalmente distinguible del que nos ocupa, toda vez que allí se pretendía inscribir un contrato de arrendamiento otorgado en Puerto Rico, mediante documento auténtico, luego de haber sido protocolizado, el cual, obviamente, no era inscribible.

Para terminar, debemos distinguir el efecto inconsecuente de la protocolización de contratos otorgados fuera de Puerto Rico que tienen el carácter de solemnes y que pretenden tener efecto en Puerto Rico, tales como el de capitulaciones matrimoniales y la donación de bienes inmuebles localizados aquí. Éstos son absolutamente distinguibles y su protocolización no subsanará nunca el defecto de no haber comenzado su existencia en escritura pública.⁷⁴

En el caso de *Nogueras v. Registradora*,⁷⁵ se notificó a la notaria un defecto que impedía la inscripción de una escritura de compraventa que había autorizado. Ésta procedió a autorizar una escritura de ratificación de compraventa que subsanaba el defecto notificado y la depositó en el correo el 21 de diciembre de 2007, mediante correo certificado con acuse de recibo. El término de caducidad para subsanar vencía el 24 de diciembre, pero resultó ser feriado, así como también el día 25 de diciembre. El documento llegó el último día –o sea, el 26 de diciembre de 2007– y fue depositado en el apartado de correos del Registro de la Propiedad ese mismo día. El personal del Registro de la Propiedad recogió el documento el 28 de diciembre.

A pesar de la objeción de la registradora Nogueras, el Tribunal resolvió que la notaria presentó su escrito correctamente, ya que este término de caducidad quedó prorrogado hasta el próximo día hábil y el documento se recibió precisamente ese día; es decir, dentro del término. El Tribunal expuso que no puede penalizarse a la parte peticionaria por el retraso del personal del Registro en recoger su correspondencia en su apartado en el Servicio Postal de Estados Unidos.

73 87 DPR 215 (1963).

74 Véanse *BPPR v. Registrador*, 2007 TSPR 190; y *López v. González*, 2000 TSPR 80.

75 2009 TSPR 65; 176 DPR __ (2009).