



ANOTA

BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.
APARTADO 62, HATO REY, PUERTO RICO 00919-0062

NUMERO 4

AÑO 1

ABRIL - MAYO de 1987

JUNTA DE DIRECTORES DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS NOMBRA PRIMER DIRECTOR EJECUTIVO

En su reunión mensual del 25 de abril del corriente, la Junta de Directores de la Asociación de Notarios designó a la Lcda. Leila Sánchez para ocupar la posición de Directora Ejecutiva de la Asociación, efectivo el 1ro de mayo de 1987. La Lcda. Sánchez cuenta con una vasta experiencia en el campo de la administración y de la educación continua. De 1983 a 1985 fue Decana Auxiliar para Educación Legal Continua de la Escuela de Derecho de la Universidad Interamericana. En los años 1981 y 1982 fue Directora del Instituto de Educación Práctica del Colegio de Abogados de Puerto Rico y en 1981 fue seleccionada "Colegiada del Año" por nuestro Ilustre Colegio de Abogados.

La Junta de Directores espera, con esta designación, seguir consolidando los servicios que la Asociación debe brindar a sus miembros en todas las áreas y muy especialmente en el área de la educación continua. Damos la bienvenida a la Lcda. Sánchez como la primera Directora Ejecutiva de la Asociación y le auguramos el mayor éxito en sus gestiones.

Pronto anunciaremos la dirección y el teléfono de las oficinas de la Asociación. Si algún compañero sabe de algún espacio adecuado para albergar las oficinas de la Asociación, favor de comunicarse con la Lcda. Sánchez al Apartado 62, Hato Rey, Puerto Rico 00919, o dejar un mensaje al Tel. 753-1767.

MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA LOS TRABAJOS DE COMISIONES

En su reunión de abril, la Junta de Directores de la Asociación, también aprobó el Manual de Procedimiento para los trabajos de Comisiones. El mismo contiene unas guías para la labor de las Comisiones; define las responsabilidades de los Presidentes de Comisión; establece las funciones del Segundo Vicepresidente de la Asociación como Coordinador de Comisiones y define las áreas de trabajo de cada Comisión.

El Manual contempla 17 comisiones. Estas son las siguientes: Casa del Notario, Educación Continua, Elecciones y Escrutinio, Etica, Eventos Públicos y Sociales, Fianzas y Seguros, Jurisprudencia, Legislación, Medios y Finanzas, Nominaciones, Nuevos Socios y Retención, Publicaciones, Reglamento, Resoluciones, Relaciones Públicas y Publicidad, Relaciones Internacionales y Asuntos Registrales.

En dicha reunión la Junta de Directores designó los siguientes compañeros como Presidentes de Comisiones: Lcda. Ivonne Aguilú Rodríguez - Comisión de Asamblea, Elecciones y Escrutinio; Lcdo. Dennis Martínez Colón - Comisión de Asuntos Registrales; Lcdo. José Garrido Monge y Lcdo. Juan L. Cruz Rosario - Casa del Notario; Lcda. Enid Martínez Moya - Comisión de Educación Continua; Lcdo. A.J. Bennazar Zequeira - Comisión de Etica; Lcdo. Enrique Umpierre Suárez - Comisión de Eventos Públicos y Sociales; Lcdo. José M. Biaggi Junquera - Comisión de Fianzas y Seguros; Lcda. Cándida Rosa Urrutia de Basora - Comisión de Jurisprudencia; Lcdo. Jaime Díaz Castañer - Comisión de Legislación; Lcdo. Wendell W. Colón - Comisión de Medios y Finanzas; Lcdo. Milton Juan Rúa - Comisión de Nuevos Socios; Lcda. Leila Sánchez - Comisión de Publicaciones; Lcdo. José Gómez Alegría - Comisión de Reglamento; Lcdo. Alfonso Miranda Cárdenas - Comisión de Relaciones Internacionales; Lcdo. Raúl Vilá Sellés - Comisión de Relaciones Públicas.

EL NUMERO DE SOCIOS DE LA ASOCIACION SIGUE AUMENTANDO

Al 1ro de mayo de 1987 la matrícula de la Asociación aumentó a 691 miembros. Tenemos la meta de llegar a mil (1,000) socios para el 1ro de julio de 1987. Necesitamos la colaboración de todos los miembros en esta encomienda. Se incluye con este Boletín una Solicitud de Ingreso a la Asociación para que la usen en la promoción de nuevos socios. ¡COMPAÑERO NOTARIO, CONSERVA ESTA SOLICITUD EN TU MALETIN Y TAN PRONTO TE ENCUENTRES CON OTRO COMPAÑERO NOTARIO, INSTALO A QUE INGRESE EN ESTA GRAN ASOCIACION DE SERVICIO AL NOTARIO!

----- 0 -----

LA ASOCIACION DE NOTARIOS SE UNIO A LA DELEGACION DE ABOGADOS DE AGUADILLA EN RECARBAR DE LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA QUE SE PARALIZARA EL TRASLADO DEL PUEBLO DE ISABELA DEL REGISTRO DE AGUADILLA AL REGISTRO DE ARECIBO. A CONTINUACION SE TRANSCRIBE CARTA DEL LCDO. HECTOR REICHARD EN RELACION CON LA ENCOMIENDA QUE LE HIZO LA ASOCIACION:

16 de marzo de 1987

Lic. Enrique Godínez
 Presidente, Asociación de Notarios
 de Puerto Rico
 Apartado 62
 Hato Rey, Puerto Rico 00919-0062

Estimado amigo y compañero:

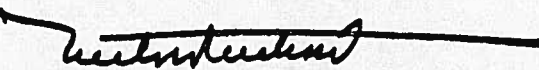
Me place informarle que por las gestiones realizadas por el Presidente de la Delegación de Abogados de Aguadilla, el Lic. Luis González, y otros miembros de dicha delegación, con nuestra cooperación, representando a la Asociación de Notarios de Puerto Rico, y después de una extensa conversación telefónica que tuvimos con la Lic. Canales, se resolvió satisfactoriamente, por ahora, el no trasladar la Sección del Registro de Isabela de Aguadilla a Arecibo.

Sin embargo, nos queda el grave problema de la congestión de documentos existente en el Registro de Aguadilla que justifica que se abra otra Sección, por lo que estamos solicitando del Hon. Secretario de Justicia y de la Lic. Canales una entrevista para plantearle el problema.

Tan pronto como me entere de la fecha, se la haré saber para que usted nos pueda acompañar y ayudarnos a conseguir que se resuelva el problema.

Con gracias por su cooperación, quedo

Cordialmente,


 HECTOR REICHARD

STATUS PROYECTO DE LA NUEVA LEY NOTARIAL

A continuación se transcriben las palabras dirigidas a la Asociación de Notarios en el almuerzo informativo celebrado el día 28 de abril de 1987, por el Hon. José R. Varela Fernández, Presidente de la Comisión de lo Jurídico Civil de la Cámara de Representantes de Puerto Rico:

"Muy buenas tardes queridos miembros de la Junta de Directores de la Asociación de Notarios y compañeros Notarios.

Agradezco en primer lugar la invitación extendida a este servidor en esta tarde para dialogar sobre el proyecto de la Ley Notarial que esperamos sea aprobado en esta misma sesión ordinaria. Hay una altísima probabilidad, un 95% de probabilidad, de que esta nueva Ley Notarial que hemos estado trabajando este último año y medio pueda ser aprobada en la actual sesión. De hecho, hemos visitado distintos puntos de la Isla de Puerto Rico: Mayaguez, Ponce, Guayama, Caguas, con el empeño de buscar información y captar el sentir de los notarios de Puerto Rico en cuanto a la nueva Ley Notarial. En este último mes la Asociación de Notarios nos ha brindado una gran ayuda, un gran empeño, una gran colaboración continua en la redacción final de este proyecto. Por eso hay que reconocer la labor que ha hecho su Presidente en la Comisión de Legislación y en los últimos días la nueva Directora Ejecutiva de la Asociación, Lcda. Leila Sánchez.

Como ustedes saben también, en el año pasado se aprobó una enmienda a la Ley Notarial presentada por este servidor, que aunque anticipábamos que iba a ser vetado por el Gobernador, quisimos hacerlo para saber el sentir del Departamento de Justicia en relación con ciertos puntos que estaban en controversia. Es decir, para conocimiento de ustedes, el año pasado se presentaron enmiendas sustanciales a la Ley Notarial que fueron aprobadas por la Cámara y el Senado de Puerto Rico. Eso nos adelantó cuáles eran los puntos realmente en controversia.

Yo creo que en primer lugar tenemos que establecer cómo vamos a hacer esta discusión. Básicamente vamos a hacer mención de alguna de las cláusulas, de los párrafos más importantes, de los artículos más importantes, hacer unos comentarios correspondientes para que de esta forma sea a la misma vez amena e instructiva.

Fondo Especial Fianza Notarial

Volvemos a hablar sobre el asunto de la fianza, que aunque se hable en los requisitos para el ejercicio del notariado, sí les quiero adelantar que una parte de los importes que se van a recaudar por concepto de la fianza se va a utilizar en la posible aplicación de los estudios realizados en cuanto a la modernización del Registro de la Propiedad. Es decir, que se entiende por esta Junta especial creada por la Ley del 1986, que se le va a dar una prioridad altísima para que se utilice gran parte de este fondo para este propósito en particular. Y como comentario al margen es necesario reconocer que naturalmente al aumentarse la cuantía de la fianza a \$15,000 ya empezaron las demandas contra los notarios. Ya han habido 4 demandas en los últimos meses. Eso quiere decir, que este es el mejor mecanismo de concientización a los clientes de los notarios, ya que pueden tener una posibilidad de obtener una compensación por cualquier falla o negligencia de los notarios. Todo el mundo tiene que estar bien consciente de que la prima podría aumentar anualmente. De hecho, uno de los problemas que tiene ahora la propia Junta es determinar hasta cuánto se puede utilizar para los otros propósitos que establece la Ley porque no se tiene experiencia previa. Pero esto es un indicador claro de lo que va a ocurrir.

Artículo 3

El Artículo 3, primer punto en discusión: "EL notario estará autorizado para ejercer su función en todo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico." ¿Por qué eso es un punto de discusión? Uno de los puntos que se trajo y que se quería incluir y que fue muy discutido era el que los notarios en Puerto Rico pudieran ir, por ejemplo, a algún estado de la Unión Americana para tomar alguna firma y regresar en 48 ó 72 horas. Entendíamos que basándonos en el Derecho Internacional Privado había esa posibilidad real; entendemos todavía que es así. Pero el Departamento de Justicia ha demostrado una gran resistencia a esta posición. En ese sentido probablemente se decline nuestra posición para evitar una posible oposición por parte del Departamento de Justicia en cuanto a esto. De hecho, este punto en particular creemos que es sostenible, aunque lo que queremos primeramente es que se apruebe la Ley para después demostrarle, con mayor tiempo al Departamento de Justicia, que los notarios pueden, y deben tener esta facultad para tomar la firma, siempre y cuando, por ejemplo, que los bienes inmuebles estuviesen en Puerto Rico; siempre y cuando que se establezca un período de días que entendemos de 48 a 72 horas, podría ser el razonable. Pero, básicamente en la ponencia presentada por el Departamento de Justicia, que fue una de las razones del veto, mantiene básicamente esta posición y por eso, aunque nuestro empeño era ese, va a ser casi imposible incluirla en esta ocasión.

Artículo 4

El Artículo 4, cuando habla de que Será incompatible el cargo de notario con cualquier cargo público, cuando medie una prohibición del ejercicio del notariado por el organismo público para el cual desempeña sus funciones."Esto es un punto bien importante para los abogados en la práctica privada. Naturalmente, hay una preocupación de que hay mucho notarios en los organismos públicos que están ejerciendo su práctica continua, abiertamente y, hasta cierto punto, injustamente en ocasiones, sin querer establecer una regla general. Es un dato curioso cómo se relaciona esto con el aumento en la fianza. Ustedes saben que al aumentar la cuantía a \$15,000 y la prima de la fianza correspondiente a \$90.00, eso ha implicado--nos lo corroboró anoche Govén Martínez-- que muchos que eran notarios en los organismos públicos han descontinuado su práctica de notaría porque no la paga la propia agencia gubernamental. Eso es un punto que, independientemente del sentir de cada uno es una consecuencia del aumento en la fianza. En cuanto a esto también hay que tomar en consideración una opinión del Secretario de Justicia, del año 1979, sobre una consulta sometida en aquel momento por la Oficina de Exención Contributiva del Gobierno en cuanto a cuál era la pauta, si había algún timpo de impedimento para que los notarios en los organismos públicos ejercieran ese tipo de función. Aquí se estableció que esto correspondía, en primer lugar, a la propia agencia gubernamental, exceptuando, naturalmente, aquellas en que la ley establecía una limitación. Por ejemplo, los Registradores de la Propiedad, también los jueces. Inclusive por norma interna en el Departamento de Justicia se entendió, según la propia opinión del Secretario de Justicia, que sus funcionarios no debieran hacer ese tipo de labor notarial. Volviendo a este marco, además de los impedimentos que pudieran existir por Ley, será incompatible el cargo de notario con cualquier cargo público, cuando medie una prohibición del ejercicio del notariado por el organismo público para el cual desempeña sus funciones. Los organismos públicos notificarán a la Oficina de Inspección de Notarías las prohibiciones que establezca." Es decir, que es una obligación que van a tener los organismos públicos de notificar si va a haber este tipo de prohibición. Naturalmente, que eso puede ser también una preocupación de la Asociación de Notarios de recordarle de esta obligación a los distintos organismos públicos sobre esta nueva disposición que tiene la Ley Notarial.

Planilla Informativa - Artículo 11

Otro detalle que entendemos que es de mucha importancia es la famosa Planilla Informativa. Estuvimos en varias ocasiones reuniéndonos con el Secretario de Hacienda para ver cuán importante, cuán relevante era el requisito del envío de la Planilla Informativa. Nosotros íbamos con el empeño de solicitar la derogación de esa obligación a los notarios. Empezamos así desde el primer momento y nos percatamos que nosotros estábamos conscientes que el uso que se le estaba dando a dicha planilla era mínimo; que sí había sido una buena forma de recolectar planillas pero que us uso había sido mínimo. De hecho, es una realidad que un gran número de abogados no están cumpliendo con esta disposición. ¿Qué ocurre? A pesar de nuestro empeño, hubo una gran resistencia del Secretario de Hacienda. Empezamos a ver distintas alternativas y ahí fue que planteamos, en primer lugar, que fuera una obligación del vendedor, no del notario, someter y depositar en la oficina del notario dicha Planilla. En segundo lugar, si el vendedor no deposita dicha planilla en la oficina del Notario, que la obligación iba a residir en el notario y estos enviaran dicha planilla con la información que tuvieran disponible. En tercer lugar, que no se enviara semanalmente, sino mensualmente; además de que se simplificara la propia planilla con una información mínima para que fuese mucho más factible. También se establece un término adicional para que la Oficina de Distrito del Departamento de Hacienda ofrezca el número catastral en siete días en lugar de dos.

Voy a discutir esto coetáneamente con la enmienda que le estamos sometiendo a los índices notariales. Lo quiero combinar por razón de que también estamos enmendando para que se envíe, como ya muchos de ustedes lo anticipan, mensualmente; pero que fuese dentro de los diez días siguientes al mes anterior. Es decir, que no solamente fuese mensual, sino que hubiese diez días adicionales, que va a ser también los diez días que va a haber oportunidad para el envío de la planilla informativa. Eso implica que se puede enviar simultáneamente el índice notarial y también la Planilla Informativa. En los índices mensuales se certificará el envío de las correspondientes planillas al Departamento de Hacienda. Es decir, que eso sirve de dos propósitos: 1) de recordatorio al propio notario, de que tiene que enviar las planillas; y 2) que el Inspector de Notarías está sirviendo de colaborador con el Departamento de Hacienda para que se compruebe el envío de dichas planillas. En ese sentido se está logrando simplificar ese tipo de gestión por parte del notario.

Volviendo al tema de los índices, es un comentario al margen también, el Inspector de Notarías quería impulsar que se le requiriera a los notarios un índice alfabético de todos los comparecientes en los protocolos. La Asociación de Notarios, naturalmente, levantó su voz de protesta porque entendía que era un requisito que podría ser muy oneroso para muchos notarios. Independientemente de eso lo menciono porque creo que debe ser optativo; creo que no debe ser una imposición sino que sea una decisión de cada uno de los notarios en el sentido de establecer un índice alfabético de los nombres de los comparecientes, por año.

Advertencias - Artículo 15 (g)

Ustedes saben que aquí ha habido una gran controversia después del caso Chévere, donde se establecieron unas reglas por el propio Tribunal Supremo en cuanto a cuál debiera ser la obligación mínima del notario. Naturalmente que se tomó en consideración esa decisión donde se establece, en primer lugar, la necesidad de conocer la opinión de los otorgantes para saber cuáles son las cargas correspondientes. Eso es un hecho que naturalmente hay que tomarlo en consideración; y a eso se refiere el inciso (g) (1) del Artículo 15. Posteriormente también el examen de los títulos que corrobore lo declarado por los otorgantes y tercero, la designación de las cargas o gravámenes que pesen sobre los inmuebles.

¿Qué es lo que sí se puntualiza en el caso de Chévere? La necesidad de expresar, de hacer la advertencia por parte del notario, de la conveniencia de realizar un estudio de título o de obtener una certificación registral. Como ustedes recuerdan, el caso de Chévere lo que puntualiza es que no debe ser una importancia mínima por parte del notario, sino que se le debe dar la importancia que refleja la transacción. Y es un punto que es necesario resaltar. Y no solamente ello, sino que se recuerde el caso de Chévere que no simplemente basta con esta advertencia en cuanto a la certificación registral, sino que se le tiene que advertir al otorgante que no se cierra la posibilidad de que pueda haber cargas o gravámenes posteriores a dicha certificación registral o al estudio de título. Es decir, que es un detalle de suma importancia por las circunstancias de nuestro derecho registral.

Entendemos, naturalmente, que no se está requiriendo que se haga un estudio de título de cada propiedad que esté en transacción, pero que ciertamente que se puntualice con el énfasis necesario la importancia y la conveniencia de ese estudio de título o de la obtención del certificado registral. Inclusive el propio caso de Chévere menciona la necesidad de hacer un estudio de título posterior a la transacción; o sea, hasta enfatiza ese hecho para determinar si es correcto lo que se ha manifestado por los otorgantes. Inclusive, anoche mismo en la última discusión que tuvimos, se acordó también enmendar lo siguiente: "En todo caso el notario advertirá a los otorgantes de la conveniencia de que se acredite la titularidad y el estado de las cargas con una certificación registral o mediante el examen registral, bajo la responsabilidad del Notario..." "El proyecto contemplaba que el Notario "compruebe directamente" lo cual implicaba o podía inferirse razonablemente que el notario tenía que presentarse al Registro de la Propiedad para hacer el estudio correspondiente. En el proyecto se recomienda que sea "bajo la responsabilidad del notario." Y eso también es un punto traído por la propia Asociación de Notarios para que sea bajo la responsabilidad del notario que se haga ese estudio, pero que no se entienda que tiene que hacerlo personalmente por razones obvias. De hecho, la recomendación que queremos nosotros hacerle al Departamento de Justicia en la reunión que vamos a tener esta semana es que simplemente se limite a la primera parte de lo que yo acabo de leer, que diga: "En todo caso el notario advertirá al adquirente de la conveniencia de que se acredite la titularidad y el estado de las cargas." Punto. ¿Por qué? Porque nosotros entendemos que si empezamos a enumerar las advertencias tendríamos que ser exhaustivos.

Fíjense bien. Lo importante es hacer las advertencias en una forma enfática, clara, precisa, que se entienda claramente, y ubicándonos en el conocimiento y capacidad que puedan tener los otorgantes.

Otro detalle que establecimos son los medios supletorios de identificación, aquí haciendo referencia al caso de Olmo. El proyecto establece tres medios supletorios, en adición al conocimiento personal del notario para establecer la identificación. Primero, la afirmación de una persona que conozca a los otorgantes y sea conocida por el notario siendo aquella responsable de la identificación. La otra sería la identificación de una de las partes contratantes por la otra, siempre que de esta última dé fe de conocimiento el notario; que una parte identifica a otra en ese sentido. Y la tercera, la identificación por documento de identidad con retrato y firma expedido por las autoridades públicas competentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, etc.

Actas

Hablando de las actas se establece aquí distinto a la vigente Ley Notarial, los requisitos que deben contener las actas notariales donde se establece el número de escritura que le corresponda, la fecha en que se suscriba, la parte dispositiva y la firma del notario, y que el requirente podrá firmar el acta si así lo desea o si lo requiere el notario. Es decir, que se establece claramente cuáles son los requisitos para el acta notarial.

Artículo 37

En cuanto al artículo 37, cuando habla "serán anulables los instrumentos públicos en que el notario no da fe del conocimiento de los otorgantes o no supla esta diligencia en la forma establecida en esta Ley", lo que sí deseo hacer mención es que no se incluye en esa disposición los sellos. Ustedes saben que la actual Ley Notarial hace anulable el instrumento si usted no cancela los sellos correspondientes. En ésta no se está haciendo mención específica sobre ello.

Artículo 63

Hay un dato interesante del Artículo 63, en la página 21, que fue enmendado anoche casualmente.

El Artículo 63 decía originalmente: "El Tribunal Supremo podrá encomendar a la Oficina de Inspección de Notarías para la orientación de los notarios la expedición de circulares y formularios así como la respuesta a consultas sometidas por los notarios sobre la redacción, alcance y formalidad de los instrumentos públicos y sobre cualesquiera otro extremo que estime pertinente." Ahí, el Inspector de Protocolos entendió que era muy poco efectiva esa disposición y entendió que se debe omitir en cuanto a la expedición de circulares y la respuesta a consultas y básicamente que se limitara a: "El Tribunal Supremo podrá encomendar a la Oficina de Inspección de Notarías para la orientación sobre la redacción y formalidad de los instrumentos públicos."

Registro de Testamentos

Se crea también un Registro de Testamentos para hacerlo formar parte de la propia Ley Notarial y que el propio Tribunal Supremo tendrá la facultad para reglamentar el mismo.

Arancel Notarial

Por último y siguiendo la directriz que habíamos trazado de que fuesen treinta minutos, concluimos naturalmente con un tema que siempre es de justicia haber hablado y haberse ya resuelto en los últimos años: es sobre el arancel notarial en el sentido de que estamos recomendando lo siguiente:

Art. 79.- En el artículo 79 dice que "Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de \$10,000, el notario podrá cobrar hasta la suma de \$100.00." Establecimos una modalidad sin utilizar el criterio porcentual porque entendíamos que era más razonable establecer un tope en cuanto a la cantidad que pueden cobrar los notarios hasta una cantidad de \$10,000. Naturalmente que estamos viendo que el 1% de diez mil son \$100.00, entendíamos que ahí se establece la pauta para cobrar los honorarios por parte del abogado.

El Notario devengará honorarios equivalentes al 1% sobre la cantidad de \$10,000 hasta la cantidad de \$500,000, y a partir de ello sería el 1/2%. Se establece que los honorarios se fijarán por mutuo acuerdo en cuanto al otorgamiento de documentos notariales no valubles, incluyendo declaraciones juradas, reconocimiento de firma o affidavits.

Por último también se establece claramente que los honorarios fijados por ley no deben impedir ni limitar al notario que por sus gestiones previas y preparatorias, e inclusive posteriores, tales como estudio de antecedentes, título, consultas, dictámenes, preparación de minutas y mandato, y cuando el notario preste un servicio profesional como jurista, efectúe el cobro de los honorarios que crea razonable y prudente de acuerdo con el Canon 74 de Etica Profesional sobre fijación de honorarios. Es decir que esto le permite claramente al notario el cobrar los honorarios correspondientes cuando se reclama un estudio jurídico adicional.

Básicamente, y cumpliendo con el dictamen del querido Presidente de la Asociación, Lcdo. Enrique Godínez Morales, a las dos menos doce hemos terminado nuestra ponencia para así complacer a todos. Muchas gracias.

CAMARA DE REPRESENTANTES APRUEBA PROYECTO DE LA NUEVA LEY NOTARIAL

El miércoles 6 de mayo de 1987 se aprobó por la Cámara de Representantes de Puerto Rico el Sustitutivo al P. de la C. 203 sobre la nueva Ley Notarial. Queda pendiente que dicho proyecto sea considerado por el Senado de Puerto Rico, lo cual se espera que ocurra de un momento a otro.

JORNADA NOTARIAL IBERO-AMERICANA

Alrededor de 40 compañeros han mostrado interés en asistir a esta JORNADA a celebrarse en Palma de Mallorca, España, del 18 al 20 de junio de 1987.

El costo promedio por persona será de aproximadamente \$1,577.00 incluyendo pasaje, hotel e inscripción y una parada en Madrid de tres días.

El grupo saldrá el 15 de junio, regresando el 25 de junio. Los que deseen extender su estadía pueden hacer arreglos individuales directamente con la Agencia de Viajes.

La Asociación ha encargado la coordinación y asistencia turística de este viaje a la siguiente Agencia: LORRAINE TRAVEL BUREAU, 9 EARLE STREET, CONDADO, SANTURCE, PUERTO RICO 00907, Tel. (809) 721-3636. Atención: Nuno Rivera.

El compañero Lcdo. Darío Padín Mimoso (Tel. 767-7175) es el Coordinador del Viaje por la Asociación. Instamos a los compañeros que tienen interés en asistir a que hagan sus arreglos lo antes posible.

MATERIAL PRACTICO: VENTA DIRECTA DE INMUEBLE POR EL ALBACEA CON EL CONSENTIMIENTO DE HEREDEROS FORZOSOS PARA PAGAR DEUDAS Y LEGADOS A HEREDEROS VOLUNTARIOS MENORES DE EDAD SIN LA INTERVENCION DE ESTOS Y SIN EL REQUISITO PREVIO DE AUTORIZACION JUDICIAL:

La naturaleza de las funciones que lleva a cabo un Albacea Testamentario requiere que éste tenga plenos poderes para realizar su encomienda: Ya sea poderes específicos que se le concedan por testamento o por poderes generales que a su vez son enumerados en el Código Civil y los que le ha adicionado la jurisprudencia.

Entre estos actos permitidos al Albacea, demos particular atención al siguiente: El Artículo 825 del Código Civil, dispone que:

"Si no hubiere en la herencia dinero bastante para el pago de funerales y legados, y los herederos no lo aportasen de lo suyo, promoverán los albaceas la venta de los bienes muebles; y no alcanzando éstos, la de los inmuebles, con intervención de los herederos. Si estuviere interesado en la herencia algún menor, ausente, corporación o establecimiento público, la venta de los bienes se hará con las formalidades prevenidas por las leyes para tales casos." Código Civil de Puerto Rico, 1930; 31 LPRA Sec. 2522. (Enfasis Suplido)

Sin embargo, cuando se menciona en el referido Artículo 825 "con intervención de los herederos" entendemos que dicha frase ha sido interpretada restrictivamente como refiriéndose solamente a herederos FORZOSOS. Al igual, cuando se refiere al párrafo Segundo a "Si estuviere interesado en la herencia algún menor" debemos

entender por ésto una referencia a menores que sean HEREDEROS FORZOSOS. Veamos.

Interpretando Manresa la frase anterior "Si estuviera interesado en la herencia algún menor", éste dice:

"Herencia es lo que corresponde a los herederos: el interesado en la herencia es el mismo heredero a que se refiere el párrafo primero del artículo. En efecto, si el legatario, aún de parte alícuota, es mayor de edad, la ley no exige su intervención; sólo pide la intervención de los herederos. ¿Se concibe que siendo menor esa ley atienda con tanta solicitud a su interés, y al cumplir los 23 años, le abandone y no le conceda intervención? No; ambos párrafos están enlazados y envuelven la misma idea: que no se prescindan nunca de los herederos, contando con ellos si son capaces, rodeando el acto de la enajenación de los bienes de todas las formalidades legales propias del caso, cuando se haya limitado su capacidad de obrar. Los legatarios son verdaderos acreedores, y aún siendo de parte alícuota, han de reclamar su legado a los acreedores (entiéndase albaceas) y siempre pueden ejercitar la acción rescisoria si se les ocasiona irreparable perjuicio, aparte de las demás facultades que les conceden las leyes". 6 Manresa, Código Civil Español, 758."

Véase además, Sosa v. Sosa, 58 DPR 470, Págs. 475 a 476 (1941).

Para estos efectos, vemos el heredero voluntario, no como un heredero forzoso, sino más bien como un legatario de parte alícuota del caudal. Se le ve de esta manera, ya que siendo voluntario, el hecho de recibir algo de la herencia dependería exclusivamente de la voluntad del testador y no por disposición estatutaria que lo obligue a ello. Por tal razón, ni tiene un "derecho" como tal a recibir nada específico del caudal hereditario y mucho menos a intervenir junto a los herederos forzosos del causante en los procedimientos de partición de dicho caudal, ya sea ésto hecho por un Albacea o por alguno de los herederos forzosos.

El mero hecho de que sea un legatario de parte alícuota o un heredero voluntario no hace diferencia, ya que ninguno de los dos está en posición de intervenir en éstos procedimientos.

Cabe ahora destacar, si en el caso de menores de edad cambia de manera alguna la solución que proponemos. En este caso somos de opinión de que la minoridad no hace diferencia ni crea problema alguno. Sea o no menor de edad el llamado a recibir, ello no le quita su condición de legatario de parte alícuota o de heredero voluntario, ya que aquí el hecho de su minoridad no le crea ni le quita derechos.

En su obra de Derecho Sucesorio Puertorriqueño, el Profesor González Tejera discute este asunto en particular.

"Si el heredero es voluntario, aunque sea menor de edad o incapaz, conforme se resolvió en Vilella v. Registrador, es innecesario que concurra a la venta de inmuebles de la herencia realizada por el albacea, a quien el testador le dió facultad para enajenar bienes muebles e inmuebles. Esta facultad, nos dijo el Tribunal, no es contraria a las leyes, porque el heredero voluntario menor o mayor, lo es en virtud de la voluntad del testador y fue su voluntad que el albacea realizara esos actos para los fines lícitos indicados en el testamento."

Veáse: González Tejera, Efraín, Supra; Vol.II pág.494.

Veáse además Vilella v. Registrador, 36 DPR 795, 799 (1927)

En Vilella v. Registrador, Supra, el Tribunal Supremo dejó aclarada esta norma y destacó lo siguiente:

"La teoria descansa en que tratándose de herederos voluntarios, todos los bienes del causante, siendo de libre disposición, puede disponerse de ellos con absoluta libertad, pues no es contrario a ningún precepto legal que el testador faculte al albacea para que pueda enajenar bienes en la forma que creyere más conveniente sin que pueda exigirse la intervención de los herederos, ni menos que sea necesaria la intervención judicial cuando está prohibida expresamente por el testador. La regla es que no quebrantándose ninguna disposición legal en las facultades que sin limitación alguna se le conceden al albacea, es ley la voluntad del testador. "Véase Vilella v. Registrador; Supra, págs. 799 a 800.

Por todo lo anterior, vemos en éstos casos que el Albacea puede llevar a cabo sus funciones libremente, sin la necesidad de que los herederos voluntarios y/o legatarios, sean o no menores de edad, consientan, intervengan y mucho menos sean consultados.

Se incluye como Anejo I de éste Boletín un modelo de una Escritura de Compraventa Directa de Bien Inmueble por el Albacea, con el consentimiento de los Herederos Forzosos, para el pago de deudas y legados del caudal, sin la intervención de los legatarios o herederos voluntarios menores de edad.

-----NUMERO

-----COMPRAVENTA-----

---En la Ciudad de , Puerto Rico, a los--
del mes de de mil novecien--
tos ochenta y . -----

-----ANTE MI-----

--- Abogado y Notario
Público de Puerto Rico, con residencia en la Muni---
cipalidad de , Puerto Rico y estudio
abierto en .

-----COMPARECEN-----

---COMO PARTE VENDEDORA: (NOMBRE DEL ALBACEA),
mayor de edad, , propietario y vecin
de , Puerto Rico, en su capacidad de
Albacea Testamentario de la Sucesión de

y (RELACIONAR COMPARECENCIA HEREDEROS FORZOSOS)

---COMO PARTE COMPRADORA:

---Yo, el Notario, DOY FE del conocimiento personal
de los comparecientes y por sus dichos, la doy
también de su edad, estado civil, ocupación y vecin-
dad. Me aseguran tener, y a mi juicio tienen la
capacidad legal necesaria para este otorgamiento sin
que me conste nada en contrario, y libremente -----

-----EXPONEN-----

---PRIMERO: Que
falleció el día () de de
mil novecientos (19) dejando

Testamento , otorgado el día
 () de de mil novecientos
 mediante la escritura número ()
 ante el Notario , en cuyo
 Testamento designó como Albacea Testamentario al
 compareciente, a
 quien le fueron emitidas las correspondientes Cartas
 Testamentarias por el Tribunal Superior de Puerto
 Rico, Sala de , en el Caso Civil número
 ().-----

---Los herederos forzosos anteriormente relaciona--
 dos comparecen como herederos forzosos de

, a los efectos de consentir y
 ratificar la venta de la propiedad descrita en el
 Apartado QUINTO de esta escritura, la cual el
 Albacea Testamentario compareciente lleva a cabo con
 el propósito de levantar fondos para liquidar las
 deudas del caudal y pagar los legados ordenados por
 el Testador en el Testamento.-----

---SEGUNDO: El (La) Testador(a) Don (Doña)

adquirió el descrito in--
 mueble mediante la escritura número
 () de fecha de de
 mil novecientos (19) ante el
 Notario .-----

---TERCERO: La Parte Vendedora asegura que este
 inmueble está libre de cargas y gravámenes de clase
 alguna con excepción de servidumbres corrientes y
 condiciones restrictivas sobre edificación y uso
 según aparezca del correspondiente Registro de la
 Propiedad. -----

---CUARTO: Que los comparecientes tienen convenida
 la compraventa de la propiedad a que antes se hace
 referencia, bajo los siguientes -----

-----TERMINOS-----

-----A: La Parte Vendedora por la presente VENDE, CEDE y TRASPASA a favor de la Parte Compradora la propiedad descrita en el Apartado QUINTO de esta escritura, con todos sus usos, servidumbres y edificaciones, sin reservas ni limitaciones de clase alguna, obligándose al saneamiento de lo vendido en caso de evicción, conforme a derecho. -----

-----B: La Parte Vendedora garantiza que tiene título bueno y limpio sobre la propiedad que es objeto de esta compraventa; que tiene facultades para este otorgamiento y que acepta todas las obligaciones que le impone el Código Civil de Puerto Rico como tal Parte Vendedora, comprometiéndose a tomar sin dilación cualquier acción que fuere necesaria para hacer que esta escritura quede inscrita sin otras cargas que las mencionadas anteriormente.-----

-----C: Efectúase esta venta por el convenido precio de

(\$), cuya suma admite, reconoce y confiesa haber recibido la Parte Vendedora con anterioridad a este acto, otorgando en su consecuencia a favor de la Parte Compradora la más formal y eficaz carta de pago por saldo. -----

-----D: Las contribuciones territoriales y los gastos de seguros impuestos sobre la propiedad ----- vendida hasta la fecha de hoy serán por cuenta de la Parte Vendedora en forma prorrateada y desde hoy en adelante, serán por cuenta de la Parte Compradora.

-----E: Los comparecientes pagarán los gastos de esta escritura por concepto de sellos de Rentas Internas, así como los honorarios notariales según lo establece la Ley y la costumbre sobre tal

materia. -----

---QUINTO: La propiedad que es objeto de compra---
venta en esta escritura se describe, como sigue: ---

(DESCRIPCION PROPIEDAD Y DATOS DE
INSCRIPCION)

---SEXTO: Se incluirá y se hará formar parte de la
primera copia certificada de la presente escritura
los siguientes documentos: Copia certificada de la
Escritura de Testamento; Certificado de Defunción
del Testador; Certificación del Registro de
Testamento de que el mismo no ha sido revocado;
Cartas Testamentarias a favor del Albacea y Certifi-
cación de Cancelación de Gravamen del Departamento
de Hacienda. -----

-----OTORGAMIENTO-----

---Así lo dicen y otorgan ante mí los comparecientes
y sin que en el otorgamiento de este documento
intervengan testigos por haber los comparecientes
renunciado a tal derecho, del que les advertí. -----

-----ACEPTACION-----

---Hechas por el Notario las advertencias legales
pertinentes y leída esta escritura por los otorgan--
tes la aceptan y la firman todos, poniendo además
sus iniciales en cada folio de este documento.-----

---Yo, el Notario, DOY FE de todo lo consignado en
este instrumento público. -----

(ADVERTENCIA: ESTE MODELO ES SOLAMENTE UNA
GUIA PARA LA REVISION, ADAPTACION Y APROBACION
DEL NOTARIO).