



ANOTA



BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.
APARTADO 62, HATO REY, P.R. 00919-0062 TEL. (809) 758-2773 FAX: 759-6703
NUMERO 6 AGOSTO - 1992 AÑO 6

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

*****SEXTA ASAMBLEA ANUAL*****

DEDICATORIA

La Asociación de Notarios de Puerto Rico, por resolución de la Junta de Directores, aprobada en su reunión ordinaria del sábado 27 de junio de 1992, se honra en dedicar su Sexta Asamblea Anual a los Lcdos. Herminio Brau del Toro y Dennis Martínez Irizarry.

Toda una vida caracterizada por el tesón, la verticalidad y la justicia al convertirse en forjadores de hombres de derecho mediante el instrumento de la enseñanza y el ejemplo le hacen merecedores del reconocimiento y el respeto de todos los miembros de nuestra Asociación.

Invitamos a todos los socios a asistir a la Sexta Asamblea Anual que se celebrará el sábado 5 de diciembre de 1992, a las 10:00 a.m. en el Restaurant St. Moritz, Ave. Ashford, Santurce.

ACTIVIDADES DE ASAMBLEA

viernes 4 diciembre Repaso de Jurisprudencia de Derecho
Notarial y Registral.
1:00 - 5:00 p.m. Lcdas. Margarita García Cárdenas y
Cándida Rosa Urrutia.
(Lugar se anunciará próximamente.)

sábado diciembre 5 VI ASAMBLEA ANUAL
Restaurant St. Moritz
Ave. Ashford, Condado

10:00 - 12:00 m - Asamblea
12:00 - 1:00 pm - Coctel
1:00 - 3:00 pm - Almuerzo



El Lcdo. Godínez recibe placa de reconocimiento de manos de la Lcda. Delia Colorado.



De iz. a der: Lcdo. Rafael Quiñones Inf. Cruz Marcano, Lcdo. E. Godínez y Lcdo. Francisco Vázquez Santoni.



Los Lcdos. Vázquez Santoni, Margarita García Cárdenas e Ismael Molina.

ACTO DE RECONOCIMIENTO AL LCDO. ENRIQUE GODINEZ MORALES
Y CONFERENCIA SOBRE LOS TRAMITES EN ARPE

El jueves 25 de junio pasado se celebró en el Restaurant Zipperle de Hato Rey una lucida actividad en la que se hizo un reconocimiento al compañero Enrique Godínez Morales en ocasión de haber sido elegido Vicepresidente de la Unión Internacional del Notariado Latino. La Lcda. Delia Castillo de Colorado, Presidenta de la Asociación, señaló especialmente la continua colaboración del licenciado Godínez con el notariado puertorriqueño y nuestra Institución. Se le hizo entrega de una placa alusiva al acto.

Después de la ceremonia y el almuerzo el Lcdo. Rafael Quiñones Ayala y el Ing. Cruz Marcano Robles de A.R.P.E. dictaron una interesante conferencia sobre los trámites en la agencia. Los presentes (cuarenta y seis socios) quedaron muy satisfechos con la claridad y excelencia de la presentación.

Nuestro agradecimiento a los distinguidos conferenciantes que son ejemplo de la calidad de los servidores públicos de Puerto Rico.

**** EDUCACION CONTINUA ****

El primer párrafo del Artículo 56 de la Ley Notarial

Por: Gricelle Lugo Santiago¹

Diversos propósitos nos llevaron a redactar el presente escrito, a saber: exponer nuestra interpretación del primer párrafo del Artículo 56 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. 2091; ilustrar las alternativas disponibles al Notario ante lo dispuesto en el susodicho Artículo 56, supra, según formulado en las Reglas 27, 43 y 69 del Borrador del Reglamento Notarial de Puerto Rico y analizar el impacto del artículo de la ley antes citado sobre el Artículo 72.2 del Reglamento Hipotecario. Este último aspecto nos pareció un ejercicio altamente interesante ya que su contenido es pertinente al análisis del Artículo 56, supra.

Es nuestro interés, además, hacer constar que nuestro escrito pretende recoger unas inquietudes y reflexiones personales a las que fui motivada y llevada por los intercambios jurídicos que se dieron entre los distinguidos Notarios que integran la Comisión sobre Reglamentación y Admisión al Ejercicio del Notariado del Secretariado de la Conferencia Judicial del Tribunal Supremo.¹

Es pertinente aclarar que las expresiones recogidas en este escrito son personales, pues en modo alguno reflejan el sentir de los miembros de dicha Comisión.

El primer párrafo del Artículo 56, supra, lee así:

2091. Testimonio o declaración de autenticidad-
Concepto- limitaciones; extensión de la fe pública

Podrá el Notario, a requerimiento de parte interesada, dar testimonio de fe en un documento no matriz, de la legitimación de las firmas que en él aparezcan, siempre que no se trate de actos comprendidos en los incisos (1) al (6) del Artículo 1232 del Código Civil vigente, de que es traducción o copia fiel y exacta de cualquier documento que no obre en su Protocolo, o en general, de la identidad de cualquier objeto o cosa.

El Artículo 1232 a que hace referencia el Artículo 56, supra, en su contenido lee así:

3453 Contratos que deben constar en documento público;
contratos que deberán constar por escrito

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.

¹ Asesora Legal del Secretariado de la Conferencia Judicial.

¹ Deseo agradecer a todos los miembros de la Comisión sobre Reglamentación y Admisión al Ejercicio del Notariado del Secretariado de la Conferencia Judicial del Tribunal Supremo, y de forma especial a la Lcda. María Luisa B. Fuster, Lcdo. Enrique Godínez, Lcda. Cándida Rosa Urrutia y Lcdo. Eugenio Otero el despertar en mí un interés especial en el área del Derecho Notarial.

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

(4) La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal.

(5) El poder general para pleitos y los especiales que deben presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que debe redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero.

(6) La cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública.

También deberán hacer constar por escrito, aunque sea privado, los demás contratos en que la cuantía de las prestaciones de uno de los dos contratantes exceda de trescientos (300) dólares.

Sabemos que existen diferencia de opiniones en cuanto a la interpretación que debe dársele al Artículo 56, supra. Algunos interpretan que dicho párrafo establece una prohibición al Notario. Otros opinan lo contrario.

Nosotros somos de opinión que el Artículo 56, supra, impone una prohibición al Notario. Brevemente exponemos las razones que apoyan nuestra interpretación. Como puede apreciarse de la lectura del texto del Artículo 56, supra, éste dispone que el Notario puede legitimar las firmas que aparezcan en documento no matriz, (que no va al protocolo), siempre que dichos documentos no recojan los negocios jurídicos que dispone el Artículo 1232, supra, en sus incisos 1 al 6.

Una operación exegética de dicho texto revela que su contenido está dirigido a reglamentar la actuación del Notario. Es decir, la norma dispuesta está dirigida a reglamentar la actuación del Notario y no de los sujetos contratantes. Nótese que el Notario es el sujeto activo de la oración. Es al Notario que le es permitido legitimar las firmas que aparezcan en los documentos que se le presenten. La única limitación que tiene el Notario es que si dichos documentos se refieren a cualquiera de los negocios jurídicos que enumera el Artículo 1232 no puede legitimar las firmas que en él aparezcan.

En nuestra opinión la distinción apuntada es la que hace la diferencia en la interpretación. El Artículo 56, supra, únicamente regula la intervención del Notario. No incide sobre la validez sustantiva de los negocios jurídicos que puedan celebrarse. Sabido es que el Artículo 1230 del Código Civil, 31 L.P.R.A. 3451, rige en cuanto a dicho aspecto. A saber:

"Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez."

Es menester recordar, además, que las partes contratantes tienen a su disposición el Artículo 1231 del Código Civil, 31 L.P.R.A. 3452, que lee así:

Sección 3452: Otorgamiento de escritura puede exigirse

Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

De otra parte encontramos que el primer párrafo del Artículo 56, supra, está en armonía con la interpretación del Artículo 1232, supra, según expuesta en la decisión de Sucesores de Andréu & Co. S. en C. v. El Registrador de la Propiedad, 20 D.P.R. 421 (1914).

El Tribunal Supremo en ésta interpretó el Artículo 1247 de la Ley Núm. 65, de marzo de 1912, el cual lee idéntico al Artículo 1232 del actual Código Civil de Puerto Rico, supra, que reza según citado antes. Específicamente el Alto Foro interpretó el alcance de la expresión "documento público" con respecto al inciso 5 del susodicho artículo, que se refiere a poderes y su relación con la Ley Hipotecaria para que puedan tener acceso al Registro de la Propiedad. Los hechos en controversia del caso de Sucs. de Andréu & Co. v. Reg. de la Prop., supra, son: que una persona otorgó escritura de poder a favor de otra y no incluyó de forma expresa la capacidad de enajenar. El poderdante suscribió una declaración jurada haciendo constar que reconocía la capacidad de enajenar. La escritura de poder y la declaración jurada acompañaron la escritura de venta que fue presentada para inscripción en el Registro. El Registrador denegó la inscripción porque el poder contenido no contenía la facultad de enajenar y el affidavit no era suficiente para corregir tal defecto.

El Tribunal Supremo sostuvo la nota del Registrador. Resolvió que no existe precepto legal alguno que permita usar el affidavit como medio de enajenación de bienes. Sostuvo, además, el Tribunal que en la expresión "documento público" de que habla la ley no está comprendido el affidavit. Cita el Tribunal a tratadistas españoles que interpretan el Artículo 1280 español, equivalente al 1247 vigente entonces y que es ahora el 1232 nuestro, donde dicen que la expresión "documento público" significa escritura pública. Sostiene, además, que la Ley Hipotecaria vigente en 1914 exige que para que pueda ser inscrito un título sobre bienes inmuebles el acto por virtud del cual se transfiere el dominio deberá estar consignado en escritura pública ejecutoria o documento auténtico. Finaliza la decisión resolviendo que no existe precepto legal alguno que permita usar el affidavit como medio de enajenación de bienes. Esta decisión continúa vigente y no ha sido modificada. Por lo tanto, del estudio de la misma podemos concluir que un affidavit no constituye documento suficiente para inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de los negocios jurídico que enumeran los incisos 1 al 6 del Artículo 1232, supra. Es necesario que dichos negocios jurídicos consten en escritura pública.

Estamos seguros que nadie duda de que la conclusión expuesta rige hoy día. De hecho está en armonía con nuestra actual Ley Hipotecaria. Es de notar que tanto el texto del Artículo 1232, supra, como la decisión discutida no se refieren a la corrección de la actuación notarial sino al tipo de documento que se requiere para lograr acceso al Registro de la Propiedad.

Podemos colegir, por lo tanto, que el Notario podía, hasta la fecha en que se aprobó el Artículo 56, supra, legitimar, hacer un affidavit de las firmas que aparezcan en los documentos que recogen los negocios jurídicos enumerados en el Artículo 1232, supra, ya que no existía norma alguna que reglamentara la actuación del Notario. Como indicara antes, este es el aspecto medular que debemos distinguir al interpretar el Artículo 56, supra, el mismo únicamente regula la actuación notarial. El Notario ahora, en virtud del Artículo 56, está impedido de intervenir a través de testimonio de legitimidad de firmas o affidavits en los contratos privados que se refieran a los negocios jurídicos que enumera el Artículo 1232, supra.

Entendemos que el legislador no se percató del cambio que introdujo en nuestro derecho notarial al aprobar el Artículo 56, supra. Esta conclusión surge del Informe de la Comisión del Senado que trabajó con el Proyecto de Ley Notarial. Según éste, la intención de los legisladores, refiriéndose al Título VII de la Ley Notarial, donde está el Artículo 56, era no hacer cambios radicales en materia de declaraciones de autenticidad. Surge, además, que no hubo discusión alguna sobre los artículos que integran el susodicho

Título VII. Sin embargo, la lectura de la totalidad de dicha parte de la ley revela que uno de los cambios fundamentales de la Ley Notarial está precisamente en dicho título, que fue la introducción de la figura del "Testimonio". Dada la complejidad de dicho asunto nos limitaremos a señalar que ello amerita ser materia de otro escrito.

Por otro lado, tenemos que el lenguaje en que está redactado el primer párrafo del Artículo 56, supra, es uno, en nuestra opinión, claro y libre de ambigüedades. Por lo tanto, recurrimos a la aplicación de la norma establecida en el Artículo 14 de Código Civil, 31 L.P.R.A. 14, y apoyada por la jurisprudencia emitida por el Tribunal Supremo: "que cuando la ley es clara y libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu".

Entendemos, conforme lo antes expuesto, que a quien compete cambiar la norma expuesta en el primer párrafo del Artículo 56 es al legislador. La Regla 69 del Borrador del Reglamento Notarial de Puerto Rico está en armonía con la interpretación que damos al primer párrafo del Artículo 56, supra, y su aprobación por el Tribunal Supremo despejaría cualquier duda sobre la interpretación del susodicho artículo de ley.

La Regla 69 propuesta lee así:

Regla 69 Prohibición (Artículo 1232 del Código Civil)

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.

De otro lado entendemos que las Reglas 27 y 43 del Borrador del Reglamento Notarial de Puerto Rico recogen normas y prácticas notariales aceptadas en nuestro ordenamiento jurídico que ofrecen alternativas viables a las partes contratantes y al Notario cuando está ante situaciones que se refieren a los negocios jurídicos enumerados en el Artículo 1232, supra. Nos limitamos a transcribir su texto sin explicar su contenido ya que nos parece claro. Las Reglas 27 y 43 propuestas leen así:

Regla 27 Elevación de contrato privado a escritura pública

El Notario podrá elevar a escritura pública un documento privado cuyo contenido es materia de contrato.

En tal caso el Notario 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 relacionará el contrato privado, dará fe de haber leído, de haber aceptado su redacción, del número de folios de que consta éste, y de que su texto se incorpora como si estuviera transcrito, de todo lo cual los comparecientes en su presencia lo ratifican firmando 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 cumplirá, además con todas las formas y solemnidades que requiere la autorización de una escritura pública.

Regla 43 Protocolización de documento privado cuyo contenido fuere materia de contrato

Un documento privado cuyo contenido fuere materia de contrato podrá ser protocolizado mediante acta cuando alguno de los contratantes desee evitar su extravío y dar certeza a su fecha. En tal caso, el Notario hará constar que la protocolización no tiene los efectos de la escritura pública.

Tal acta será considerada como documento sin cuantía.

De la discusión antes apuntada podemos inferir los dos postulados siguientes:

1. Si las partes contratantes interesan celebrar un negocio jurídico de los enumerados en el Artículo 1232, supra, con la intervencióndel Notario, será necesario que sea a través de una escritura pública o acta de protocolización.

2. El incumplimiento del Notario con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 56, supra, constituye una violación a la Ley Notarial.

Durante el estudio del Artículo 56, supra, analizamos el Artículo 72.2 del Reglamento Hipotecario y su relación con el primero. Como indicara antes, ello fue un ejercicio altamente interesante y pasamos a referirnos al mismo en la parte siguiente del nuestro artículo.

Para propósitos de facilitar la exposición de este tópico, pasamos a citar los textos del artículos de la ley pertinentes a nuestro tema que son los siguientes: Los Artículos 4 y 60 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. 2003 y 2263; y el Artículo 72.2 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 4 2003. Reglamento Hipotecario; adopción por el Secretario de Justicia; enmiendas, aprobación

El Secretario de Justicia, previa celebración de vistas públicas, adoptará un Reglamento Hipotecario que no podrá contravenir ninguna de las disposiciones contenidas en este subtítulo. Dicho Reglamento entrará en vigor y tendrá fuerza de ley una vez el Gobernador lo firme y se observen las normas vigentes para la aprobación de reglamentos administrativos. Las enmiendas subsiguientes se aprobarán según se disponga en el Reglamento.--Ley Hipotecaria, 1979, Art. 4- enmendado en Junio 14, 1980, Núm. 143, p. 565, ef. Junio 14, 1080. (Subrayado nuestro).

Artículo 60 2263. Bienes inscritos a favor del causante

Los bienes inscritos a favor del causante no necesitarán registrarse a nombre de los mandatarios, representantes liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de actuación autorizados por las leyes.

Tampoco lo necesitarán a favor de los herederos cuando ratifiquen contratos privados realizados por sus causantes siempre que consten por escrito, firmados por éstos, que se protocolizarán con la escritura de ratificación. En todo caso deberá acreditarse el carácter de los herederos.

Las inscripciones vigentes de derechos hereditarios, a favor de alguno o de todos los herederos de una persona, no obstarán para que se lleva a efecto la inscripción a favor de quienes hubiesen adquirido el dominio de

inmuebles o derechos reales directamente del causante, en virtud de título fehaciente otorgado por él mismo o sus legítimos apoderados o representantes.--Ley Hipotecaria, 1979, Art. 60. (Subrayado nuestro).

El Artículo 72.2 del Reglamento lee así:

2003-72.2 Escritura de ratificación por herederos de contrato efectuado por causante; contenido; procedimientos

La escritura en que los herederos ratifiquen contratos efectuados por su causante deberá contener protocolizado el documento privado otorgado y firmado por el causante ante notario y deberá acompañarse a la misma los documentos acreditativos del carácter de herederos de los comparecientes.

En caso de que el contrato celebrado por el causante haya sido por escrito no notarializado¹ o verbal, será necesaria una resolución judicial que declare la existencia del contrato en un procedimiento donde actúen como solicitante los herederos, siempre que se haya notificado al Secretario de Hacienda.

No será necesario en estos casos acompañar la certificación del Departamento de Hacienda sobre relevo de gravamen de contribución sobre herencia. (Subrayado nuestro).

Como puede observarse de la lectura del texto del Artículo 4, supra, éste establece las facultades delegadas al Secretario de Justicia para la creación y adopción del Reglamento Hipotecario. De entrada tenemos que recordar que dentro del Derecho Administrativo, para la validez del Reglamento que se adopte, sus reglas tienen que estar dentro del marco de facultades concedidas o delegadas por la ley habilitante. Recordaremos además, que dada la complejidad que reviste la reglamentación administrativa, se ha aceptado que la Asamblea Legislativa delegue tal facultad con normas amplias y generales permitiéndoles a las agencias una gran discreción en el desarrollo y ejecución de la política pública. Véase Marketing and Brokerage Specialists, Inc. v. Departamento de Agricultura, 118 D.P.R. 319 (1987).

Com vemos, el Artículo 4, supra, dispone que el Secretario de Justicia adoptará un Reglamento Hipotecario fijando como requisito sustantivo "no contravenir ninguna de las disposiciones contenidas en la Ley Hipotecaria".

Es de notar, por lo tanto, que la facultad delegada al Secretario en dicho artículo es una amplia y en términos generales conforme la norma antes expuesta.

El Artículo 60, supra, por su parte dispone en su segundo párrafo que en relación con los bienes inscritos a favor del causante no necesitarán registrarse a favor de los herederos cuando ratifiquen contratos privados realizados por el causante siempre que éstos:

- a. consten por escrito
- b. firmado por el causante
- c. se protocolize el contrato privado con la escritura de ratificación

El Artículo 72.2 del Reglamento, supra, en su primer párrafo dispone que la escritura en que los herederos ratifican contratos privados escritos del causante debe contener protocolizado dicho

¹ El uso de la palabra notarializado es incorrecto. Existe la modalidad del adjetivo notariado o notariada. M. Moliner, Diccionario del Uso del Español, Madrid, Ed. Gredos, 1967, pág 523.

armonía con la Ley Hipotecaria. Está en armonía, además, con la doctrina establecida en Sucesión Andréu, supra.

Puede inferirse, además, que la adopción de dicha norma tendrá como consecuencia práctica la disminución de litigios y controversias que se suscitan día a día en nuestros tribunales cuando cualesquiera de los negocios jurídicos que enumera el Artículo 1232 no está plasmado en escritura pública.

Finalmente, no ha sido nuestra intención discutir la sabiduría de la norma adoptada, sino ofrecer una interpretación a tono con nuestro ordenamiento jurídico vigente y llevar a los notarios información suficiente para tratar con las situaciones que se le presentan donde la norma expuesta es aplicable.

INFORME DE LA COMISION DE LEGISLACION

1. Ley 21, de 13 de julio de 1992. Efectiva inmediatamente.

Ley que crea el Tribunal de Apelaciones con 15 jueces nombrados por el Gobernador por un término de 16 años; el Tribunal, en apelación, revisará sentencias de casos originados en el Tribunal Superior y mediante recurso gubernativo o mandamus, determinaciones de Registradores de la Propiedad; aumenta sueldos, Tribunal Supremo. (Subrayado nuestro).

NOTA: El 16 de julio de 1992 se presentó el P. del S. 1419 (P de la C. 1729; F92-223) para enmendar la Ley de la Judicatura en su creación del Tribunal de Apelaciones a los fines de: "disponer que las determinaciones de los Registradores de la Propiedad serán revisables mediante recurso gubernativo o de mandamus ante aquella sección del Tribunal a la cual corresponda el distrito judicial donde está ubicada la sede del Registro correspondiente.

2. Ley 22, de 16 de julio de 1992. Empezará a regir inmediatamente después de su aprobación a los únicos efectos de que los municipios adopten las ordenanzas y reglamentos necesarios para su implantación pero sus restantes disposiciones entrarán en vigor a los treinta (30) días de su aprobación.

Ley que establece nuevos criterios bajo los cuales podrán los municipios autorizar permisos de control de acceso.

Publicamos a continuación el Artículo 10 de la Ley 22, que es de importancia para los notarios:

Artículo 10.- Se adiciona una Sección 16 a la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 16.- (a) Toda persona que adquiriera el título de una residencia en una urbanización, calle o comunidad donde se haya establecido un sistema de control de acceso, notificará al Consejo, Junta o Asociación de Residentes su nombre, dirección y fecha en que adquirió la propiedad no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha de adquisición. Dentro de este término acreditará además con documentos fehacientes el hecho de la adquisición.

Todo vendedor de cualquier propiedad en una calle, urbanización o comunidad de acceso controlado viene obligado a comunicar al adquirente voluntario el requisito de notificación aquí establecido en o antes de la fecha de adquisición..

(b) En todo caso de venta o arrendamiento de una residencia dentro de una urbanización, calle o comunidad donde se haya establecido un sistema de control de acceso, el titular de dicha residencia lo notificará al Consejo, Junta o Asociación de Residentes, dentro de los treinta(30) días siguientes a la fecha de la venta o arrendamiento. La notificación incluirá el nombre completo del

adquirente o arrendador, la dirección y la fecha exacta de dicha venta o arrendamiento. Además, deberá exigir al adquirente o arrendatario en el documento de venta o arrendamiento, según sea el caso, la expresión de que conoce y observará plenamente los preceptos de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, y del Reglamento adoptado en virtud de la misma por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes.

El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos de reparación y mantenimiento de los dispositivos, equipos, sistemas y otros de control de acceso y además responderá del incumplimiento por parte del arrendatario, de las disposiciones de esta ley y del Reglamento que le sean aplicables.

3. El P. del S. 1339 - para enmendar el artículo 78 de la Ley Notarial relacionado con el cobro de honorarios.

La Asociación de Notarios envió ante la consideración del Honorable Gobernador sus señalamientos en oposición a este proyecto. El mismo fue vetado por el Gobernador.

Vea ANOTA Núm. 4, mayo 1992, págs. 11 a 14, para el texto completo de la posición de la Asociación de Notarios en relación con los proyectos y leyes antes mencionadas.

PROXIMAS ACTIVIDADES:

viernes 14 de agosto 1:00 - 6:00 p.m. Socios: \$25.00 No socios: \$35.00	Taller de Partición Hereditaria Prof. Dennis Martínez Colón Johnny's Restaurant 206 Ave Domenech - Hato Rey, PR
jueves 10 de septiembre 12:00 - 3:00 pm Socios: \$25.00 No socios:\$35.00	Almuerzo Bimestral - Rest. St Moritz Tema: Análisis del caso <u>Casablanca Properties, Inc. v Reg. 92 JTS 64</u> , relacionado con liberaciones de hipotecas. Prof. Margarita García Cárdenas Lcdo. Enrique Godínez Morales Lcdo. José Gómez Alegría
viernes 2 de octubre 9:30 a.m. -12:30 p.m. Socios: \$25.00 No socios: \$40.00	DIA DEL NOTARIO - Proclama Conf. Enfermedades Terminales y el Rol del Notario. Lcdo. William Ramírez
12:30 - 1:00 p.m. 1:00 - 3:00 p.m.	Proclama. Almuerzo.
viernes 16 ó sábado 17 de octubre**	Taller: Liquidación de Gananciales
sábado 14 noviembre **	Mayaguez - se repite taller de agosto Partición de la Herencia.
viernes 4 diciembre **	Repaso de Jurisprudencia de Derecho Notarial y Registral. Prof. Margarita García Cárdenas y Prof. Cándida Rosa Urrutia
sábado 5 diciembre 10:00 a.m. - 3:00 p.m.	VI ASAMBLEA ANUAL Rest. St. Moritz, Condado

** Oportunamente se anunciarán los conferenciantes, el lugar y el costo por persona (socios y no socios) para las actividades de octubre, noviembre y viernes 4 de diciembre.