

# 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 3 mayo - junio 1993 AÑO 7

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

## VII JORNADA NOTARIAL DE NORTE, CENTROAMERICA Y EL CARIBE

Montreal, Canadá - marzo 31 - abril 4



El Presidente de la Asociación de Notarios, Lcdo. Ismael Molina Serrano, hace entrega de un ejemplar del libro del Lcdo. José Trías Monge, *El Choque de Dos Culturas*, al Notario Gilles Demers, pasado presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino.

\*\*\*\*\*

El pasado mes de abril se celebró en Montreal, Canadá, la VII Jornada Notarial de Norte, Centroamérica y el Caribe. Asistieron más de ochenta notarios de la región. Durante los trabajos de la Jornada se discutieron importantes temas que afectan la profesión, tales como: El Tratado de Libre Comercio, Derecho Notarial Preventivo, Régimen de Poderes - Documentación Extranjera y Cómo hacer negocios en los diferentes países adscritos--Puerto Rico, Santo Domingo, Canadá, México.

La Asociación de Notarios estuvo representada por su Presidente, Lcdo. Ismael Molina Serrano, la Directora Ejecutiva, Lcda. Leila Sánchez y el Lcdo. Enrique Godínez Morales, Vicepresidente de la U.I.N.L. para Norte, Centroamérica y el Caribe.

—EL NOTARIADO, PROFESION DE TRADICION Y DE FUTURO—

La aportación de nuestra institución fue notable, ya que presentó ponencias para todos los temas: Derecho Notarial Preventivo por la Lcda. Cándida Rosa Urrutia; El Tratado de Libre Comercio y la Función Notarial por el Lcdo. Enrique Godínez Morales y Cómo hacer Negocios en Puerto Rico, preparado por el Lcdo. Ismael Molina Serrano.

El intercambio cultural y profesional fue de gran provecho para todos los notarios. Agradecemos sinceramente a los compañeros canadienses todas las atenciones que tuvieron para nuestra delegación y les felicitamos por el éxito de la Jornada.

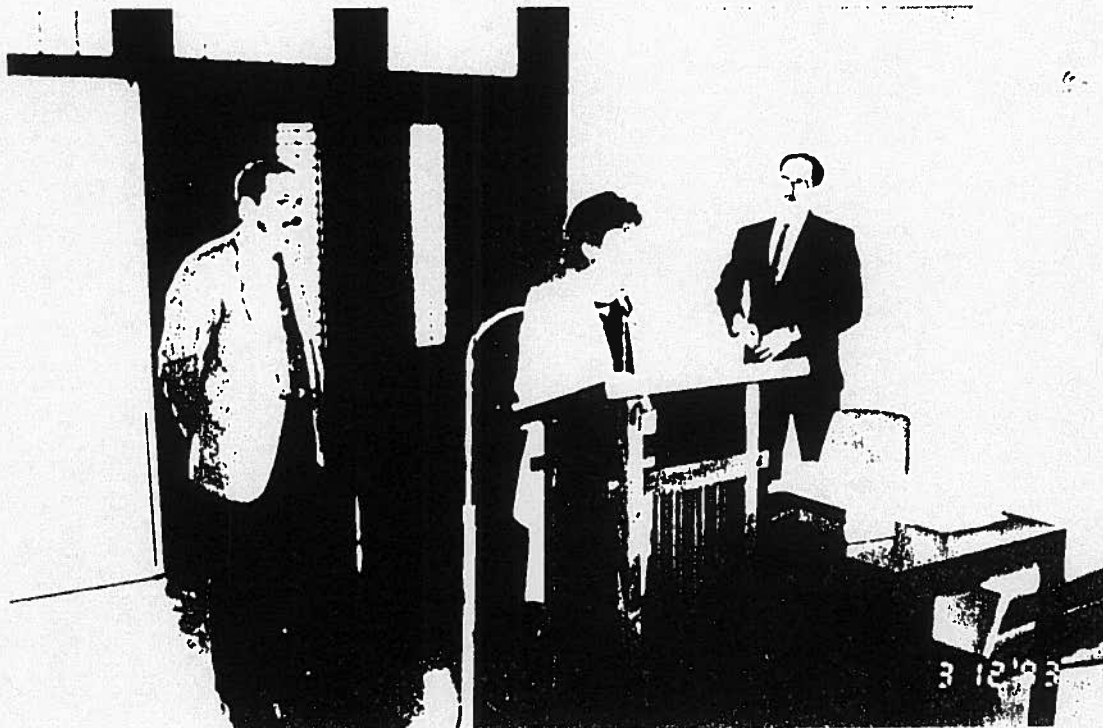


Ceremonia de apertura de la VII Jornada Notarial.

---

**TALLER: PARTICION DE LA HERENCIA**

Coauspicio: Delegación de Abogados de Humacao  
Fondo de la Fianza Notarial, Asociación de Notarios  
12 de marzo de 1993



Lcda. Lugi Rivera Rodríguez, Presidenta de la Comisión de Mejoramiento Profesional, da la bienvenida a los asistentes.





El Hon. Ignacio Villarmarzo y el Lcdo. Dennis Martínez Colón comienzan su presentación del Taller de Partición de la Herencia.



Grupo de notarios que asistieron al taller.

## JURISPRUDENCIA AL DIA

La Asociación de Notarios de Puerto Rico intervino, como Amicus Curiae, en los siguientes casos:

### LIBERACIONES GRATUITAS- LIBERACIONES PARCIALES - INDIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA

Plaza del Rey, Inc. vs. Registrador de la Propiedad, Sección Segunda de San Juan, 93 JTS 60

Se solicitó reconsideración parcial de la sentencia del 23 de junio de 1992, para aclarar lo resuelto en Casablanca Properties, Inc. v. Registrador, 92 JTS 64. No se cuestionó la corrección de la norma que exige el pago total de los aranceles correspondientes al valor de la hipoteca, en ocasión de liberársele de gravamen del último apartamento individualizado.

El Tribunal Supremo reconoce la autonomía de la voluntad en la contratación al expresar: "...aceptamos que la norma de Casablanca supra, puede prestarse a interpretaciones contradictorias. Por un lado parece establecer que el único medio de liberación de una hipoteca es la cancelación parcial onerosa o cancelación total del gravamen; por otro, en el último párrafo del Escolio núm. 6 dispusimos que: "mientras quedase un solo apartamento por liberar, podía tomarse la liberación como reducción de la garantía hipotecaria, al exclusivo arbitrio del acreedor..."

"Aclaremos que la vía del Artículo 138 no es única y que dependerá de la voluntad acordada entre el acreedor y deudor hipotecario. Será necesario, como vía exclusiva solamente cuando la finca no pueda ser dividida; es decir, cuando se trata del remanente de la finca principal sobre la cual se aplica el gravamen hipotecario. Será menester entonces acudir primeramente a lo dispuesto en el Art. 174 de la Ley Hipotecaria (31 L.P.R.A. sec. 2570), que reza: "Si una finca hipotecada se dividiese en dos o más, no se distribuirá entre ellos el crédito hipotecario sino cuando voluntariamente lo acordaron el deudor y el acreedor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantizada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se halla dividido la primera o contra todas a la vez." (Enfasis suplido).

"Claro, también cuando el acreedor y el deudor hipotecario acordasen que para liberar una finca registralmente se pagará determinada cantidad onerosa de dinero, y que será abonada al principal de la hipoteca, entonces será necesario acudir al Art. 138 de la Ley Hipotecaria; de lo contrario no es necesario, pues se trata de una reducción en el pagaré sin efectos sobre la hipoteca. Autoridad de Fuentes Fluviales v. Registrador, 62 D.P.R. 753.

"En definitiva, procede reconsiderar nuestros pronunciamientos en Casablanca, supra, relativos a reconocer las liberaciones gratuitas entre partes, que dependiendo del acuerdo y propósito pueden o no ser gratuitas. Cf. Sec. de Hacienda v. Tribunal, 95 D.P.R. 436 (1967).

"A los fines de salvaguardar o evitar que se defraude a terceros, procede modificar el pronunciamiento de Autoridad de Fuentes Fluviales v. Registrador, supra, a los únicos efectos de que se actualice el pagaré con respecto a las garantías que lo respaldan, que prospectivamente siempre se haga constar al dorso del pagaré o mediante "allonge" los casos de liberación."



MANDATO GENERAL - REQUISITO DE MENCIONAR QUE EL INMUEBLE ESTA SITO EN PUERTO RICO

Gladys del Carmen Gorbea Vallés, y otros, Recurrentes, v. Registrador, Recurrido, 93 JTS 68.

En la opinión del 30 de junio de 1989, Zarelli, v. Registrador, 89 JTS 70, el Tribunal Supremo se pronunció a los efectos de que la mención en un poder general de que el inmueble radica en Puerto Rico constituía un elemento consustancial al requisito de mandato expreso para la realización de actos dominicos por parte del mandatario.

En 1988 se presentó en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa, acompañada del documento complementario de un poder general otorgado por la señora Gorbea Balseiro en Nueva York el 23 de junio de 1987, debidamente autenticado y protocolizado, autorizando a Gladys Gorbea Vallés a representarla y comparecer al negocio jurídico. El Registrador de la Propiedad se negó a inscribir la escritura de compraventa basándose en la opinión de Zarelli, supra, y aplicando los señalamientos en forma retroactiva. Los recurrentes argumentaron que el poder se otorgó y protocolizó en momentos en que la doctrina vigente lo permitía y que debía aplicarse Zarelli prospectivamente.

En febrero de 1990, compareció la Asociación de Notarios, argumentando que además de resolver en cuanto a la prospectividad de Zarelli, se debía revocar el caso en cuanto al requisito de que el poder mencionara que el inmueble estaba sito en Puerto Rico. El 30 de junio de 1992 el Tribunal Supremo resolvió que a Zarelli debía dársele efectos prospectivos, pero mantuvo el requisito de la mención de la localización del inmueble. Nuevamente compareció el Amicus Curiae, solicitando la reconsideración de ese dictamen.

Después de analizar la capacidad del Amicus Curiae para solicitar la reconsideración y aceptarla, el Tribunal Supremo revoca sus pronunciamientos en el caso Zarelli en cuanto a la mención en un poder general de la radicación del inmueble en Puerto Rico. Dispone que no es requisito esencial la mención de que el inmueble objeto de la transacción está sito en Puerto Rico.

DERECHO REGISTRAL-HIPOTECARIO - Término para instar acción de nulidad de sentencia en casos de Ejecución de Hipoteca por la vía ordinaria.

Atanacia Corporation, Demandantes recurrentes v. Jorge M. Saldaña Inc. Demandados recurridos, Torre de San Miguel y Asoc. Interventora recurrida, 93 JTS 67

En una acción de nulidad de subasta en el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria instado cinco años y siete meses con posterioridad a la adjudicación de la buena pro al acreedor ejecutante, el Tribunal Superior decretó la nulidad de la subasta por no haberse cumplido con los requisitos de publicación de avisos y notificación de la subasta. Torre de San Miguel, invoca ser tercero registral y solicita intervención y que se dicte sentencia sumaria a su favor alegando que la acción de Atanacia había caducado, por haber sido presentada después de pasados tres años, que era el término de caducidad. El Tribunal Superior dictó sentencia sumaria a su favor. Atanacia recurre al Tribunal Supremo.

El Tribunal Supremo revoca, señalando que el término de tres años era aplicable solamente al procedimiento ejecutivo sumario y no a una acción de nulidad de sentencia en caso de ejecución por la vía ordinaria. La Ley Hipotecaria de 1979 no cambió la acción de nulidad de sentencia y otros trámites de la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. La solicitud de nulidad bajo violación al debido proceso de ley o falta de jurisdicción sobre la persona o la materia puede ser presentada en cualquier momento sin término prescriptivo alguno. Lo que es inexistente no puede tener efecto jurídico alguno. No podrá prevalecer esta acción sobre quien

usucapió la propiedad por la vía extraordinaria ni sobre un tercero registral sujeto a lo dispuesto en el Art. 107 de la Ley Hipotecaria. Persiste la acción en daños y perjuicios contractuales del deudor o tercer poseedor contra el acreedor ejecutante cuando la propiedad ejecutada pasa a manos de un tercero hipotecario de buena fe, protegido por la ley. (Quince años a partir de la subasta.)

#### ARANCELES

El 12 de abril de 1993, la Hon. Zadette Bajandas Vélez, Juez Superior, dictó Sentencia en el caso de Govén D. Martínez Surís, Director de La Oficina de Inspección de Notarías, v Roberto Febry Martínez, Civil KAC 92-1331, sobre divergencia de criterio.

Sostuvo que deben cancelarse los sellos de rentas internas correspondientes en las escrituras matrices de hipoteca en garantía de préstamos otorgados por el Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico. (Sec. 2 de la Ley Núm. 101 de 12 de mayo de 1943, 4 L.P.R.A. 851.) Fundó la Sentencia en Opiniones del Secretario de Justicia, 1969-42 y 1963-32, de que "l[la] exención a favor del Estado del pago de derechos registrales o notariales...sólo es aplicable en el caso de que, de acuerdo con lo usual en las transacciones comerciales privadas, al Estado correspondiera pagar éstos." Concluyó que en las transacciones comerciales privadas corresponde al deudor hipotecario pagar tales derechos.

Al momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de la agencia gubernamental, la copia certificada expedida a favor de esa agencia no cancelará sellos ni se pagará arancel registral por la inscripción.

La Sentencia fue notificada el 16 de abril. Se presentó un recurso de certiorari ante el Tribunal Supremo.

#### Recomendamos la lectura de los siguientes casos:

Reyes Martínez vs. Oriental Federal Savings Bank, 93 JTS 50  
Emplazamiento por edictos - Ejecución de Hipoteca

Arroyo vs. Rivera, 93 JTS 53 - Sobre Ejecución de Hipoteca, Venta Judicial y Precio Mínimo de Remate

Maeso vs. Chase Manhattan Bank, 93 JTS 61 - Sobre creación de derechos reales

Martínez vs. Ramírez Tió, 93 JTS 62 - Emancipación

## LEGISLACION

Medidas ante la consideración de las Cámaras Legislativas:

RS178 Investigación por la Comisión de Asuntos Municipales sobre la expedición de permisos para el control de acceso y cierre de calles que otorgan los municipios.

RC 790 Investigación por la Comisión de lo Jurídico Penal sobre el funcionamiento de la Sociedad para Asistencia Legal y la utilización de fondos públicos de parte de ésta.

PS 118 Establece un procedimiento uniforme especial para la otorgación de testamentos internacionales y provee las normas necesarias para garantizar su validez; enmienda el Ar. 626 del Código Civil para establecer que el testamento internacional se considere como un testamento especial.

PS 129 Adiciona los arts. 567A, 567B, 567C, 567D, 567F y 567G al Código de Enjuiciamiento Civil; clarifica la autoridad y facultad de un juez para nombrar al cónyuge supérstite como administrador judicial provisional del caudal hereditario por un término mínimo de 60 días.

PS 211 215 Enmienda la Regla 4.5 de Procedimiento Civil, Emplazamiento por Edictos y su publicación; añade el requisito de la publicación de edictos en periódicos de circulación regional.

PS 251 Enmienda el Código Civil, derecho de usufructo del cónyuge viudo: prohíbe la venta en pública subasta de la casa del cónyuge supérstite cuando sea el único bien en el caudal hereditario, y se le conceda en usufructo al mismo, bajo ciertas condiciones.

PS 309 Enmienda la ley que permite el control de acceso a urbanizaciones y comunidades: requiere que el Departamento de Transportación y Obras Públicas certifique que el control no interfiere con el libre fluir del tránsito.

PS 315 Enmienda la Ley de Ventas Condicionales: establece que la entrega voluntaria del bien objeto del contrato de compraventa condicional no liberará al deudor de la reclamación judicial de los plazos vencidos y no pagados hasta la entrega del bien.

PC 336 Reconoce el derecho del paciente que sufra de una condición terminal a rechazar tratamiento para prolongarle la vida.

PC 344 Enmienda la Regla 53.1 de Procedimiento Civil, procedimiento para interponer apelación, un recurso de revisión y un recurso de certificación; extiende de 30 a 60 días el término que tiene una parte para radicar una solicitud de apelación, revisión o certificación en el Tribunal Supremo.

PC 354 Enmienda el Código Civil, causas de divorcio: establece que habrá 3 causales de divorcio: el consentimiento mutuo, la ruptura irreparable del vínculo y la locura incurable de un cónyuge; enmienda el artículo sobre procedimiento conforme a la eliminación de causales basadas en culpa.

PC 444 Enmienda la Regla 25.1 de Procedimiento Civil, naturaleza del juramento en la toma de deposiciones; clarifica que el juramento no es un affidavit o declaración de autenticidad, por lo que no será anotado en el Registro de Affidavits ni incluido en informe notarial alguno.

PC 527 Enmienda la Regla 8 de Evidencia, evidencia relacionada con lo ofrecido; incluye las grabaciones entre los documentos que hay que presentar en su totalidad cuando una parte solo ofrece parte de la grabación.

PC 552 Enmienda el Artículo 147 del Código Civil, cuándo será exigible la obligación de suministrar alimentos; cuándo debe verificarse el pago; dispone que los alimentos concedidos comenzarán a devengar intereses legales por mora, desde que se dicte la sentencia, o desde que venció o debió ser satisfecha la obligación.

PC 678 Enmienda el Código Civil: dispone que la presentación de la demanda dentro del término prescriptivo, interrumpirá dicho término, aún cuando las partes desistan voluntariamente sin perjuicio, antes de haber emplazado a los demandantes.



## EDUCACION NOTARIAL

### CONTRATOS DE PERMUTA

Disposiciones legales: Código Civil, Secciones 3981 a 3984.

Sec. 3981 Definición: La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.

Sec. 3982 Derecho del contratante que prueba que la cosa dada no pertenece al dador: Si uno de los contratantes hubiese recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acreditase que no era propia del que la dió, no podrá ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumplirá con devolver la que recibió.

Sec. 3983 Pérdida por evicción de la cosa recibida en permuta. El que pierda por evicción la cosa recibida en permuta, podrá optar entre recuperar la que dió en cambio, o reclamar la indemnización de daños y perjuicios; pero sólo podrá usar del derecho a recuperar la cosa que él entregó mientras ésta subsista en poder del otro permutante, y sin perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella con buena fe por un tercero.

Sec. 3984 Otras disposiciones que regirán la permuta. En todo lo que no se halle especialmente determinado en esta parte, la permuta se regirá por las disposiciones concernientes a la venta.

### MODELO DE ESCRITURA DE PERMUTA

-----NUMERO

-----PERMUTA-----

----Fecha y lugar del otorgamiento.  
----Nombre y circunstancias del notario.

-----COMPARECEN-----

----DE LA PRIMERA PARTE: DATA CORPORATION, una corporación organizada bajo las leyes de Puerto Rico, Seguro Social Patronal Número "88-037741", con oficina principal en San Juan, Puerto Rico, representada en este acto por su Presidente, Don

Fulano de Tal, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de San Juan, Puerto Rico, quien acredita sus facultades para comparecer en este acto mediante resolución corporativa certificada por el Secretario de dicha corporación Don , la cual me entrega para que la deje unida a esta escritura.

----DE LA SEGUNDA PARTE: BELLA DEVELOPMENT CORPORATION, una corporación organizada bajo las leyes de Puerto Rico, Seguro Social Patronal Número "99-440055", representada en este acto por su Tesorero Don Mengano Más Cual, mayor de edad, soltero, etc... (igual que cláusula anterior)

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



-----EXPONEN-----

----PRIMERO: La Primera Parte es propietaria en pleno dominio de la finca que se describe a continuación:

(DESCRIPCION DE LA FINCA)

----Inscrita al folio del tomo de Carolina----  
Sección finca número -----

----Advino la Primera Parte dueña de la finca mediante compra a Tomoca, Inc. evidenciada por la escritura número cuatro del quince de marzo de mil novecientos ochenta, otorgada ante el notario

----SEGUNDO: La Segunda Parte es propietaria en pleno dominio de ocho acciones comunes emitidas por la Primera Parte.

----Advino la Segunda Parte dueña de las acciones mediante aportación a su capital efectuada por sus socios Zutano y Mengano, evidenciada por certificado de veinte de abril de mil novecientos ochenta y siete, otorgado ante el notario declaración número cuatrocientos noventa y nueve.

----TERCERO: Tanto la finca como las acciones tienen un valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (\$250,000.00).

----CUARTO: Teniendo las partes convenida la permuta de la finca por las acciones, las cuales pasarán a ser acciones en tesorería de la Primera Parte, la llevan a cabo.

----QUINTO: La Segunda Parte entran en posesión de la finca desde este mismo momento y sin más requisito que el otorgamiento de la presente escritura obligándose la Primera Parte al saneamiento de la Segunda Parte en caso de evicción, conforme a derecho.

----SEXTO: La Primera Parte se obliga a pagar las contribuciones territoriales que hayan vencido con anterioridad al día de hoy, siendo obligación de la Segunda Parte pagar todas las contribuciones territoriales que venzan a partir de este otorgamiento.

----SEPTIMO: Las partes han tenido ante sí un estudio de título preparado por fecha siete de marzo de mil novecientos noventa y , que contiene información sobre el título y las cargas y gravámenes de la finca. Las partes aceptan dicho estudio de título para los fines de esta transacción.

----El notario advierte a las partes que desde la fecha del estudio de título pueden haberse presentado, y se pueden presentar hasta la presentación de una copia certificada de esta escritura en el Registro de la Propiedad, documentos que pueden cambiar o afectar el título o las cargas y gravámenes de la finca; y las partes, conscientes de esas posibilidades, acuerdan otorgar la presente escritura en esta fecha, siendo desde luego, la Primera Parte responsable a la Segunda Parte de ocurrir cualquiera de esas eventualidades, si se afectare adversamente el título aquí traspasado.

----El notario informa a las partes que las contribuciones territoriales por las últimas cinco-----

anualidades y la corriente constituyen un gravamen preferente sobre la finca.-----

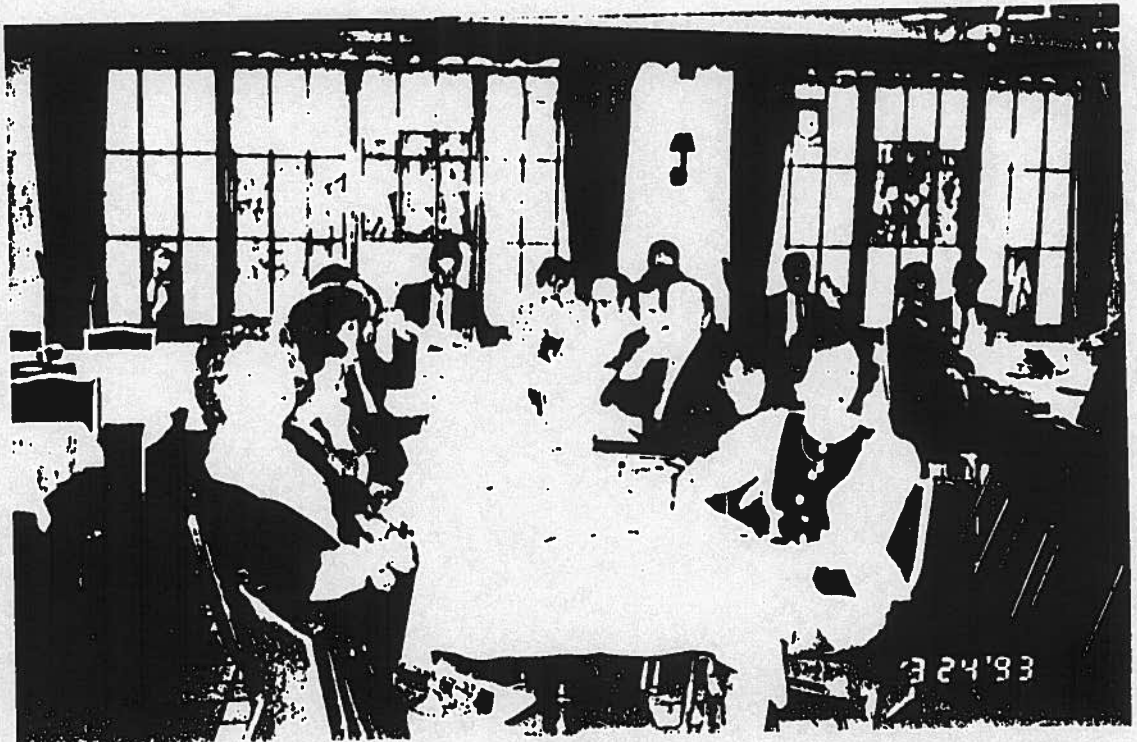
----OCTAVO: Los comparecientes aceptan esta escritura en todas sus partes por ser fiel exponente de sus instrucciones, habiéndoles hecho yo, el notario todas las advertencias legales pertinentes.-----

(Otorgamiento, lectura y fe notarial.)  
(Firmas, iniciales, sellos, etc.)

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



Asistentes al Taller de testamentaria - Humacao, Puerto Rico.



Almuerzo bimestral celebrado en el Restaurante Zipperle el 24 de marzo del 1993--charla sobre Planes de Retiro Individual.