

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 octubre - noviembre 1994 AÑO 8

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
LA FORTALEZA
SAN JUAN, PUERTO RICO

Boletín
Administrativo
Núm.: P-1994-184

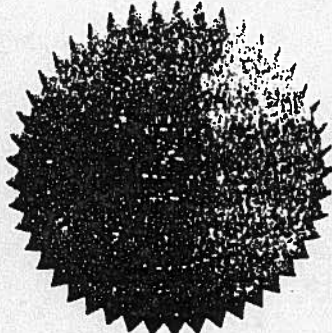
PROCLAMA

DEL GOBERNADOR DE PUERTO RICO

DIA DEL NOTARIO PUERTORRIQUEÑO

- POR CUANTO:** Una de las características de nuestro sistema jurídico es que los notarios tienen que ser abogados admitidos a la práctica de la profesión por lo que tienen la doble responsabilidad de dar forma jurídica a los negocios;
- POR CUANTO:** El notario ejerce una función de gran importancia en todos los países, asegurando la validez y capacidad legal de los documentos públicos;
- POR CUANTO:** La institución del notariado de nuestra isla sigue el patrón del español, que forma parte de nuestro patrimonio cultural jurídico;
- POR CUANTO:** El notario es depositario de la fe pública notarial, dando autenticidad a los contratos y otros actos jurídicos que se ejecutan ante su presencia;
- POR TANTO:** YO, PEDRO J. ROSSELLO, Gobernador de Puerto Rico, en virtud de la autoridad que me confieren las leyes de nuestro pueblo, proclamo el 2 de octubre de 1994, como DIA DEL NOTARIO PUERTORRIQUEÑO. Al así hacerlo, felicito a la clase notarial de Puerto Rico, por el alto nivel de excelencia y dedicación que imparten a sus funciones, a la vez que exhorto a todos mis conciudadanos a brindar su respaldo a estos profesionales, que día a día laboran en pro del bienestar de nuestro pueblo.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la Ciudad de San Juan, hoy, día 28 de septiembre, A.D. mil novecientos noventa y cuatro.



Pedro Rosello
PEDRO J. ROSSELLO

Promulgada de acuerdo con la ley, hoy, día 28 de septiembre de 1994.

Jorge N. Navas Velez
JORGE N. NAVAS VELEZ
Secretario de Estado Interino

MENSAJE DEL PRESIDENTE

Lcdo. Angel R. Marrero
En ocasión de la celebración del Día del Notario

Estimados Colegas:

El pasado 2 de octubre se celebró el Día del Notario Latino y el Día del Notario Puertorriqueño. El Notario André Schwachtgen, Presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino, envió al notariado puertorriqueño su mensaje de felicitación, al cual se unió el Notario Enrique Godínez, Presidente Fundador de nuestra Asociación, y Consejero Ejecutivo y Vice Presidente para el Sector Norte, Centroamérica y el Caribe de la UINL. Me honra unirme al mensaje de felicitación de estos distinguidos amigos.

El notario puertorriqueño, portador de la fe pública, ejerce una profesión de honra, dedicación y excelencia. La Asociación de Notarios de Puerto Rico responde a la llamada de su matrícula a unir a los colegas notarios en una sede dedicada a la mejoría y a la excelencia de nuestra profesión.

A nombre de los miembros de la Junta de Directores y en el mío propio, reciban nuestras más sinceras felicitaciones en ocasión de este día tan significativo para el notario puertorriqueño.



El Secretario de Estado, Hon. Baltasar Corrada del Río, hace entrega de la Proclama Oficial del Día del Notario Puertorriqueño al Lcdo. Angel R. Marrero, Presidente de la Asociación de Notarios

MENSAJE DEL LCDO. ANGEL R. MARRERO
Presidente de la Asociación de
Notarios de Puerto Rico, en ocasión
de la VIII Asamblea General Ordinaria
8 de octubre de 1994

Me dirijo a ustedes con gran satisfacción, escasamente diez meses de haber asumido la presidencia de la Asociación de Notarios de Puerto Rico.

Tradicionalmente el mensaje del Presidente en esta asamblea anual debe ponderar sobre los logros de nuestra Asociación en este último año.

Así lo haré, pero no sin antes recalcar que lo formidable de nuestra Asociación no son sus logros pasados sino la dirección en que se dirige y sus metas en el futuro cercano.

Han sido muchos los logros de nuestra Asociación en este año. Estos se deben al esfuerzo conjunto de nuestros miembros, entre los cuales se han destacado un grupo de personas.

So pena de pecar y de omitir mencionar a quienes también han contribuido, los logros de la Asociación de Notarios no hubiesen sido posible sin el estímulo, apoyo y dedicación desinteresada de nuestra Junta de Directores, compuesta por:

Lcdo. Eugenio Cabanillas Galiano
Lcdo. Pedro Cantero Frau
Lcdo. Baldomero Collazo Salazar
Lcdo. Luis Colón Ramery
Lcdo. Iván Díaz de Aldrey
Lcda. Rosario González Rosa
Lcda. Carmen Guzmán Acevedo
Lcdo. José Jiménez del Valle
Lcdo. Ernesto Meléndez Pérez
Lcdo. Michel Rachid Piñero
Lcda. Luguí Rivera Rodríguez
Lcdo. Juan H. Soto Solá

También contamos con el apoyo y consejo de otros, como el Lcdo. Enrique Godínez, Presidente Fundador de nuestra Asociación, y la Lcda. Aida Martínez González, Presidenta de la Comisión de Mejoramiento Profesional de la Asociación de Notarios.

Mejoramiento Profesional. El objetivo primordial de nuestra Asociación es la excelencia en la práctica de la profesión notarial. Este objetivo requiere que nuestra Asociación ponga a disposición de nuestra matrícula las oportunidades educativas necesarias para lograr la excelencia en nuestra profesión.

La Comisión de Mejoramiento Profesional de la Asociación de Notarios, presidida por la Lcda. Aida Martínez González, logró un excelente programa de seminarios.

En cooperación con la Subcomisión para la Reglamentación de la Educación Jurídica Continuada Obligatoria del Colegio de Abogados, presidida por el Lcdo. José R. González Irizarry, la Junta de Directores de nuestra Asociación evaluó, hizo recomendaciones y endosó el Informe Final de dicha Subcomisión para ser sometido ante la consideración de la Junta de Gobierno del Colegio de Abogados y del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

La Junta de Directores se ha dado a la tarea de fomentar la educación del derecho notarial a nivel universitario. En compañía de las licenciadas Luguí Rivera Rodríguez y Leila Sánchez, hemos comenzado conversaciones con el Lcdo. José I. Irizarry Yordan, Decano de la Facultad de la Pontificia Universidad Católica, el Lcdo. Antonio García Padilla, Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, y el Lcdo. Carlos Ramos, Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana, para cambiar impresiones sobre cómo mejorar la preparación académica de los estudiantes en materia notarial.

Nos interesa que se amplíe el currículo para incluir talleres de aplicación práctica de las destrezas necesarias para el ejercicio de la notaría. Contemplamos en un corto plazo adoptar un plan de incentivos a los estudiantes para fomentar su interés en la notaría.

También discutimos con los Decanos la deseabilidad de fomentar una relación directa entre la Asociación de Notarios y el estudiante. Contemplamos organizar capítulos estudiantiles de la Asociación de Notarios en cada una de las Facultades de Derecho. Nuestro propósito es despertar el interés del estudiante por lograr una mejor capacitación profesional que le permita ejercer sus funciones de notario con eficiencia y responsabilidad.

Legislación. En su empeño de servir a su matrícula, la Junta de Directores se mantiene informada sobre toda legislación de interés a la profesión notarial. La Comisión sobre Legislación de la Asociación de Notarios estudió varios proyectos de ley, endosando algunos y no endosando otros.

P. del S. 797 - Presentado por la Senadora Norma Carranza de León, para imponer al notario el deber de asesorar al deudor en una hipoteca refractaria (reverse mortgage). Este proyecto no fue endosado por la Asociación de Notarios.

P. del S. 866 - Presentado por el Senador Rolando Silva, para aumentar el número de registradores de 27 a 36. Este proyecto fue endosado por la Asociación de Notarios.

Reglamentación Económica - Presentamos una ponencia en las vistas públicas celebradas por la Comisión Especial para Evaluar la Reglamentación Económica de Puerto Rico, presidida por el Senador Kenneth McClintock Hernández. Nuestra ponencia expuso la preocupación de la Junta de Directores de la Asociación de Notarios sobre la problemática del cúmulo de documentos pendientes en el Registro de la Propiedad y cómo ésta afecta al notariado puertorriqueño.

Participación en la UINL. Puerto Rico es país fundador de la Unión Internacional del Notariado Latino. En el 1987, la UINL concedió a la Asociación de Notarios la representación del notariado puertorriqueño ante la UINL. El Lcdo. Enrique Godínez, Presidente Fundador de la Asociación de Notarios, es Consejero Ejecutivo de la UINL y Vice Presidente para el Sector Norte, Centroamérica y el Caribe.

Nuestra Asociación debe mantener una presencia internacional. Las fronteras de la comunidad internacional van perdiendo su rigidez a pasos agigantados. El notariado de tipo latino es una profesión cambiante que cada día exige más conocimiento y mejor capacitación profesional. La UINL nos ofrece un foro de primera impresión para el intercambio de ideas, de conocimientos y de amistad con otros países del notariado latino.

En el mes de febrero nuestra Asociación hizo acto de presencia en la asamblea de los notariados miembros de la UINL celebrada en Viena, Austria, representada por el Lcdo. Enrique Godínez.

En el mes de marzo nuestra Asociación participó en el Encuentro Notarial Internacional de México, Cuba, Puerto Rico y República Dominicana, celebrado en La Habana, Cuba bajo los auspicios de la UINL.

En el mes de agosto tuve la oportunidad de representar a nuestra Asociación en la Segunda Sesión Plenaria de la Comisión de Asuntos Americanos del Consejo Permanente de la UINL, celebrada en la República Dominicana. En esa ocasión rendí un informe sobre los logros y objetivos de nuestra Asociación. También informé sobre la Resolución adoptada en la VII Asamblea General de la Asociación de Notarios celebrada en el 1993 para solicitar para Puerto Rico la sede de la IX Jornada Notarial del Sector Norte, Centroamérica y el Caribe a celebrarse en el 1997. La sede de la IX Jornada se seleccionará en la VIII Jornada Notarial que se celebrará en México en el 1996.

La Tercera Sesión Plenaria de la Comisión de Asuntos Americanos del Consejo Permanente de la UINL se celebrará en San Juan este próximo mes de febrero.

Tratado de Libre Comercio de América del Norte. El pasado mes de enero los Estados Unidos de Norte América, México y Canadá firmaron el Tratado de Libre Comercio de América del Norte. El Tratado de Libre Comercio pretende facilitar la libre circulación de bienes y servicios entre los países firmantes.

La Junta de Directores de la Asociación de Notarios se ha encomendado estudiar si el Tratado de Libre Comercio podría afectar al notariado puertorriqueño, y la deseabilidad de solicitar que se excluya al notariado puertorriqueño de las disposiciones del Tratado sobre el libre comercio transfronterizo de servicios.

En ocasión de la VII Jornada Notarial de América del Norte, Centroamérica y el Caribe de la UINL celebrada en Montreal, Canadá en agosto del 1993, los notariados de los países firmantes del Tratado de Libre Comercio de América del Norte se dieron la encomienda de unir sus esfuerzos para promover el notariado latino.

Conforme a esto, el pasado mes de mayo tuve ocasión de representar a nuestra Asociación en la firma del Protocolo de Cooperación firmado en la ciudad de México bajo los auspicios de la UINL entre los notariados de México, Quebec (Canadá), New Orleans (Louisiana) y Puerto Rico.

El propósito del Protocolo de Cooperación es promover el notariado latino como el mejor instrumento de seguridad jurídica para las empresas de los países firmantes.

La primera actividad bajo el Protocolo de Cooperación será un simposio sobre derecho comparado que se celebrará en Puerto Rico el 9 y 10 de diciembre. En esta actividad participarán los notariados firmantes de México, Quebec (Canadá), New Orleans (Louisiana) y Puerto Rico. Uno de los temas a discutirse en este simposio sobre derecho comparado será cómo las disposiciones sobre el comercio transfronterizo de servicios del Tratado de Libre Comercio afectan al notariado puertorriqueño.

En cooperación con la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana, he nombrado a los estudiantes Raquel Fernández Álvarez y Pedro Soler Muñiz para que participen en el estudio del Tratado de Libre Comercio.

La Junta de Directores solicitó al Gobernador de Puerto Rico que nombre al Presidente de la Asociación de Notarios miembro de la comisión gubernamental que estudia el Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Estamos en espera de una respuesta.

El Registro de la Propiedad. El cúmulo de documentos pendientes en el Registro de la Propiedad es un tema que nos atañe a todos. Las estadísticas a fin del año fiscal 93-94 deben preocuparnos. Al primero del mes de julio de 1994, había en el Registro de la Propiedad en exceso de 209,000 documentos pendiente de resolverse. En comparación, al primero del mes de julio de 1993 habían pendientes en el Registro 133,000 documentos. Esto representa un aumento de 63 por ciento en un plazo de 12 meses. Las estadísticas reflejan que el Registro está despachando sólo cuatro de cada diez documentos presentados. Si continuamos esta proyección, el cúmulo de documentos pendientes aumentará mensualmente a razón de 7,600 documentos, y al primero del mes de julio de 1995 tendremos en el Registro de la Propiedad en exceso de 334,000 documentos pendiente de resolverse.

Las estadísticas reflejan dos puntos de gran interés.

Primero, tomando como base el año fiscal 1984-85, el número de documentos presentados al Registro de la Propiedad durante los últimos nueve años ha permanecido relativamente estable.

Año	Presentados	Aumento	Año	Presentados	Aumento
85	184,000		90	214,000	30,000
86	192,000	8,000	91	208,000	24,000
87	215,000	31,000	92	208,000	24,000
88	224,000	40,000	93	225,000	41,000
89	227,000	43,000	94	216,000	32,000

Segundo, tomando como base el año fiscal 1984-85, el número de documentos pendientes en el Registro ha aumentado a un ritmo alarmante en los últimos nueve años.

Año	Presentados	Aumento	Año	Presentados	Aumento
85	20,000		90	79,000	59,000
86	30,000	10,000	91	85,000	65,000
87	43,000	23,000	92	87,000	67,000
88	60,000	40,000	93	130,000	110,000
89	73,000	53,000	94	209,000	189,000

La problemática del cúmulo de documentos pendientes en el Registro de la Propiedad se puede visualizar de varias maneras. Se puede señalar el efecto en la economía del país, el riesgo económico a la empresa privada, el aumento en el costo de hacer negocios, la pérdida al fisco, y otros. También debemos señalar el riesgo profesional y el esfuerzo adicional del notario bajo cuya responsabilidad se otorga un documento público que puede estar meses, y hasta años, pendiente en el Registro.

La Junta de Directores se ha dado a la tarea de estudiar la problemática del cúmulo de documentos existente en el Registro de la Propiedad.

El pasado mes de agosto la Asociación de Notarios celebró un foro para discutir con la empresa privada la problemática del cúmulo de documentos pendientes en el Registro de la

Propiedad. El objetivo de este foro fue identificar y definir la problemática, unir esfuerzos de la empresa privada y de los profesionales, y estudiar y proponer soluciones prácticas a corto y a largo plazo.

Este foro resultó en la formación del Comité Amigos del Registro de la Propiedad, compuesto por representantes de la empresa privada, asociaciones profesionales, compañías de seguros de título, investigadores de título, abogados y notarios en la práctica, el Departamento de Justicia y la Oficina del Administrador del Registro de la Propiedad.

El propósito del Comité es impartir directrices y asegurar la disponibilidad de los recursos necesarios para identificar y definir la problemática y unir los esfuerzos de la empresa privada y de los profesionales del derecho, en colaboración con el Departamento de Justicia y otras agencias gubernamentales. El objetivo a corto plazo del Comité Amigos del Registro es reducir el número de documentos pendientes en el Registro de la Propiedad. A largo plazo, su objetivo es lograr un Registro de la Propiedad ágil y funcional.

El Comité Amigos del Registro, al que tengo el honor de presidir, ya tiene forma. Entre algunas personas y entidades que se han unido al Comité podemos nombrar a la Oficina del Director del Registro de la Propiedad, el Departamento de Justicia, registradores y ex-registradores, la Asociación de Banqueros Hipotecarios, profesores de derecho hipotecario, y otros. El Secretario de Justicia nombró a la Lcda. Enid Quiñones Capestany para que le represente en el Comité.

Del Comité Amigos del Registro se han formado los grupos de trabajo de Medios y Finanzas, Recursos Humanos y Entrenamiento, Legislación, Capacitación de Notarios, Relaciones Públicas, Tecnología, y Grupo Técnico, todos con la urgente encomienda de estudiar la problemática y de sugerir y adoptar soluciones prácticas a corto y a largo plazo.

La Junta de Directores de la Asociación de Notarios ha hecho de éste uno de sus objetivos más importantes.

Nuevos Socios. La Junta de Directores continúa la campaña de reclutamiento de nuevos socios. Recabamos la ayuda de todos los miembros para lograr nuestra meta de ingresar a nuestra matrícula a cada uno de nuestros notarios hermanos.

Este ha sido un gran año para nuestra Asociación. Pero sería un gran error descansar en lo hecho. Es necesario que desataquemos lo que nos falta por lograr.

A la Junta de Directores entrante le encomiendo continuar en un rumbo de progreso. Entre los retos más importantes que le espera están:

—el reto de unir y atraer a todo el notariado puertorriqueño a ser miembro y a compartir en esta sede de la Asociación de Notarios de Puerto Rico;

—el reto de convertir a la Asociación de Notarios en el centro de capacitación para el notariado puertorriqueño;

—el reto de lograr un Registro de la Propiedad ágil y funcional;

—el reto de representar al notariado puertorriqueño en el foro Internacional, participando y expresándose en el intercambio de ideas, de conocimientos y de amistad con otros países del notariado latino;

—el reto de estudiar el Tratado de Libre Comercio y cómo éste puede afectar al notariado puertorriqueño;

—el reto de cultivar y mantener en el notariado puertorriqueño la excelencia profesional del notariado latino.

Muchas gracias.

- RECORDATORIO -

**XXI CONGRESO INTERNACIONAL
DEL NOTARIADO LATINO
MAYO DE 1995 - BERLIN**

NOTICIAS DE LA JUNTA DE DIRECTORES

1. **Asamblea General.** La Asociación de Notarios celebró su VIII Asamblea General Ordinaria el pasado 8 de octubre. La actividad estuvo muy concurrida y amena. El Presidente, Lcdo. Angel R. Marrero, rindió su informe sobre los logros de la Asociación en los pasado 10 meses. Se dirigieron a la Asamblea el Honorable Rafael Alonso Alonso, Juez Asociado del Tribunal Supremo, el Lcdo. Israel Pacheco en representación del Lcdo. Harry Anduze, Presidente del Colegio de Abogados de Puerto Rico, y el Lcdo. Carlos Gorrín Peralta, Presidente de la Federación Interamericana de Abogados. Después de los tra-

**LA ASOCIACION DE NOTARIOS
DE PUERTO RICO**

AUSPICIA

**TRATADO DE LIBRE COMERCIO
DE AMERICA DEL NORTE**

**Simposio sobre Derecho Notarial
Comparado**

**México, Quebec (Canadá)
New Orleans (Louisiana) y Puerto Rico**

9 y 10 de diciembre de 1994

9:30 am - 1:30 pm

Restaurante St. Moritz, Condado

**El Notariado Puertorriqueño ante
el Tratado de Libre Comercio
de América del Norte**

—Profesor Arturo Aponte Toro.

Derecho Notarial Puertorriqueño

—Profesora Cándida R. Urrutia

**Próximamente se anunciarán
los ponentes
para los temas sobre Derecho Notarial
de México, Quebec y New Orleans**

Socios \$50.00 — No socios \$60.00

**Matrícula Incluye almuerzo
para el primer día de la actividad**

**Favor de reservar su matrícula llamando
al 758-2773 y de remitir su pago
a la Asociación de Notarios
PO Box 190062
San Juan, PR 00919-0062**

bajos de rigor se procedió a la elección de cuatro nuevos directores:

**Lcdo. Pablo Dardet Hevia
Lcdo. Heberto Vizcarrondo
Lcdo. José R. Jiménez del Valle
Lcdo. Roberto García Rullán**

El Presidente tomó el juramento a los directores entrantes y reconoció la labor de los directores salientes, los licenciados Ernesto Meléndez Pérez, Eugenio Cabanillas Galiano, Juan Soto Solá, y José R. Jiménez del Valle. El Presidente también reconoció la labor de la Lcda. Leila Sánchez, Directora Ejecutiva de nuestra Asociación, y de la Lcda. Carmen Guzmán Acevedo, Secretaria de la Asociación, por su desinteresada colaboración. La Junta de Directores reconoció la continua colaboración del señor Eusebio Dardet con la Asociación de Notarios.

Concluida la Asamblea, los licenciados José R. González Irizarry y Ramón Coto, de

la Firma McConnell Valdés, ofrecieron una interesante charla sobre los aspectos de la quiebra y la problemática del cúmulo de documentos en el Registro de la Propiedad.

2. Directiva. La primera reunión de la nueva Junta de Directores se celebró el pasado 22 de octubre. Entre otros asuntos tratados, la Junta eligió a la nueva directiva:

Presidente	-Angel R. Marrero
Primer Vice Pres.	-Lugui Rivera Rodríguez
Segundo Vice Pres.	-Michel Rachid Piñero
Secretaria	-Carmen Guzmán Acevedo
Tesorero	-Pedro Cantero Frau
Sub-Tesorera	-Rosario González Rosa
Directora Ejecutiva	-Leila Sánchez

3. Junta Editora. La Junta de Directores nombró a una Junta Editora para el Boletín ANOTA:

Lcda. Leila Sánchez
Lcda. Rosario González Rosa
Lcdo. Angel R. Marrero

4. Problemática del Registro. La Asociación de Notarios continúa en su afán de aliviar la problemática del cúmulo de documentos en el Registro de la Propiedad. El foro celebrado por la Asociación el 24 de agosto resultó en la organización del Comité Amigos del Registro de la Propiedad, presidido por el Lcdo. Angel R. Marrero, Presidente de la Asociación. El Comité Amigos del Registro está compuesto por miembros representativos de la empresa privada, y tiene la encomienda urgente de buscar soluciones a corto y a largo plazo a la problemática del cúmulo de documentos en el Registro.

5. Minuta de Presentación. El Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad preparó una Minuta de Presentación y las correspondientes enmiendas al Reglamento de la Ley Hipotecaria, con el propósito de aliviar la problemática de la dilación en la presentación de documentos. Esta Minuta será presentada al Departamento de Justicia para evaluación.

6. Día del Notario. El pasado 2 de octubre se celebró el Día del Notario Latino y el Día del Notario Puertorriqueño. El Notario André Schwachtgen, Presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino, envió al notariado puertorriqueño su mensaje de felicitación, al cual se unió el Notario Enrique Godínez, Presidente Fundador de nuestra Asociación y Consejero Ejecutivo y Vice Presidente para el Sector Norte, Centroamérica y el Caribe de la UINL, y el Notario Angel R. Marrero, Presidente de la Asociación de Notarios de Puerto Rico. El Honorable Baltasar Corrada del Río, Secretario de Estado, hizo entrega al Presidente de la Asociación de la Proclama del Día del Notario Puertorriqueño.

7. UINL. La Tercera Sesión Plenaria de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino se celebrará en Puerto Rico en febrero de 1995.

8. Escudo de la Asociación. La Asociación de Notarios tiene disponible para la venta a sus miembros alfileres de esmalte para la solapa con el escudo y colores de la Asociación. El costo es de \$11.00, incluyendo franqueo.

LA ASOCIACION NACIONAL
DEL NOTARIADO MEXICANO CELEBRARA
SU PROXIMO CONGRESO NACIONAL
EN NOVIEMBRE, EN MAZATLAN, SINALOA.

INTERESADOS FAVOR DE LLAMAR AL 758-2773

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Contribución del Lcdo. Angel R. Marrero

El contrato de arrendamiento de bienes muebles provee un mecanismo de financiamiento accesible y conveniente al consumidor, la empresa privada y al gobierno. Son muchos los bienes que pueden ser objeto de este mecanismo de financiamiento: barcos, computadoras, aviones, tanques de almacenamiento, llantas de autos, ropa de uniforme, automóviles, y muchos otros. Descartando por ahora sus implicaciones contributivas, el arrendamiento financiero es atractivo al arrendatario porque le permite aprovechar un bien mueble cuando no puede o no desea hacer una inversión mayor. Al arrendador, este mecanismo le permite asegurar su inversión mediante la retención del título, excelente alternativa a las limitaciones, incertidumbres y costos de una hipoteca sobre bienes muebles. Además, este método de financiamiento introduce a la economía un producto altamente atractivo en un mercado muy productivo.

El arrendamiento financiero es un contrato tripartito,¹ entre el proveedor del bien objeto del contrato, el arrendador, y el arrendatario. El arrendador adquiere el bien con el único propósito de arrendarlo. Tanto el bien como el proveedor son seleccionados por el arrendatario.

¹Atípico, único en su género, Meyers Bros. v. Gelco, 1983, 114 DPR 116.

El proveedor asume la responsabilidad sobre garantía y saneamiento. El arrendatario asume la obligación de pagar el canon, de mantener el bien en buen estado, y de cumplir con sus obligaciones bajo el contrato. El arrendador queda exento de toda obligación, excepto aquéllas que asuma bajo el contrato.² El arrendatario no puede oponer contra el arrendador las reclamaciones o defensas que tenga contra el proveedor.

La Ley Número 20 del 8 de mayo de 1973, Ley de Instituciones de Arrendamiento de Propiedad Mueble,³ regula la fiscalización y supervisión de las personas y entidades dedicadas al negocio de arrendamiento de bienes muebles. La Ley 20 aplica a toda persona o entidad cuyos activos dedicados al negocio de arrendamiento de propiedad mueble excedan de \$10,000.

La Ley Número 60 del 11 de agosto de 1994 excluye al arrendamiento financiero de las disposiciones de la Ley de Contratos de Ventas Condicionales, Ley Número 61 del 1916. La Ley Número 65 del 12 de agosto de 1994 enmienda la Ley 20 para cambiar su título y para excluir de sus disposiciones a aquellas entidades que se dedican al arrendamiento de bienes muebles por un período menor de un año.

Hasta recientemente el contrato de arrendamiento de bienes muebles como método de financiamiento había escapado reglamentación. La Ley Número 76 del 13 de agosto de 1994, Ley para Regular los Contratos de Arrendamientos de Bienes Muebles, corrige esta situación.

La Ley 76 expone claramente su propósito de reglamentar el contrato de arrendamiento de bienes muebles. Esta ley aplica a todo contrato que satisfaga cada uno de los siguientes requisitos: que el arrendamiento verse sobre un bien que sea mueble por su naturaleza o por ley; que medie la cesión del derecho al uso y disfrute del bien arrendado; que sea por un término específico mayor de un año; que conlleve pagos periódicos; y que los pagos se hayan estipulado con anterioridad.

La Ley 76 identifica dos contratos de arrendamiento sujetos a sus disposiciones: el contrato de arrendamiento financiero y el con-

²El Tribunal Supremo de Puerto Rico tiene ante su consideración la controversia sobre si la responsabilidad que imponen las Secciones 1-123 y 13-101 de la Ley de Tránsito, 9 LPRA 323 y 1751, al dueño presunto de un automóvil se extiende al arrendador financiero.

³Según enmendada por la Ley Número 60 del 12 de agosto de 1994.

trato de arrendamiento operativo. Por su especial complejidad, el contrato de arrendamiento operativo no es objeto de este estudio.

Un arrendamiento financiero es aquél que cumpla con cualquiera de los siguientes requisitos: si transfiere el título al arrendatario al finalizar el término del contrato; si concede al arrendatario la opción de compra por un valor sustancialmente menor que el justo valor en el mercado al momento de ejercerse la opción; si el término del contrato es igual o mayor al 75 por ciento de la vida útil del bien; o si el valor presente de los pagos, excluyendo gastos administrativos, es igual o mayor al 90 por ciento del justo valor del bien en el mercado.

El arrendamiento financiero puede ser abierto o cerrado. Es abierto si el contrato establece un valor residual pagadero por el arrendatario. Es cerrado si el contrato no establece un valor residual u otra obligación al arrendatario al finalizar el contrato.

El contrato de arrendamiento financiero puede ser un arrendamiento de consumo si el arrendatario es una persona natural, el bien es primordialmente para fines personales o familiares y su costo no excede de \$30,000. La ley provee un método para el cálculo del costo del bien para estos propósitos. Esta suma puede variar efectivo el primero de enero de 1997 por reglamentación de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. El arrendador debe ser diligente al determinar si el bien es para fines personales o comerciales.

Todo contrato de arrendamiento financiero debe conceder al arrendador la opción de comprar el bien objeto del contrato al finalizar el término arrendaticio. En el caso de un arrendamiento financiero abierto, el precio de compra no debe exceder el valor residual. No obstante, no es necesario conceder una opción de compra en el contrato de arrendamiento financiero cerrado siempre que así se estipule en el contrato. La Ley 76 deja al arbitrio de las partes pactar el valor residual del bien objeto del arrendamiento, pero este valor residual será el precio de compra en un arrendamiento financiero abierto.

La Ley 76 requiere un desglose de información en los contratos. Como información de rigor, la Ley 76 requiere el nombre y dirección del proveedor, del arrendatario y del arrendador; la descripción, precio de adquisición, costo y el valor residual del bien; el pronto pago hecho por el arrendador; las penalidades por mora; el total de las cargas financieras; si gestionado por el arrendador, el costo del seguro y descripción de cubiertas; las penalidades y condiciones especiales por terminación prematura del contrato; las condiciones para el arrendatario traspasar la

posesión y obligación a un tercero; la fórmula para determinar uso y desgaste, el precio o método para fijar la opción; la obligación total del arrendamiento; la tasa de porcentaje anual; y cualquier otra información requerida por reglamento. El desglose de esta información es requisito en todo contrato de arrendamiento financiero de consumo. No obstante, aquellos renglones que no sean aplicables podrán omitirse en contratos que no sean de consumo. Además, todo contrato de arrendamiento financiero debe tener impreso un aviso al arrendatario.

La Ley 76 impone obligaciones a cada parte, algunas de las cuales ameritan mención.

El proveedor está obligado a entregar al arrendatario un documento señalando claramente las obligaciones, promesas, garantías, limitaciones y exclusiones que el proveedor ofrece con relación al bien objeto del arrendamiento financiero; a aceptar la rescisión del contrato por parte del arrendatario en cualquier momento antes de efectuar la entrega; y a obtener del arrendatario un recibo como evidencia de entrega, so pena de no poder cobrar el precio. El proveedor podría ser responsable porque el bien sea apto para algún uso en particular, si así lo representa al arrendatario.

El arrendador está obligado a utilizar un modelo de contrato que cumpla con la Ley 76, disponible en español o en inglés a opción del arrendatario; de ser diligente en su esfuerzo por determinar si un contrato es uno de consumo; de conceder al arrendatario una opción de compra en todo arrendamiento financiero, excepto en el arrendamiento financiero cerrado si así se pacta entre las partes; de aplicar los pagos sólo al contrato de arrendamiento financiero; en un arrendamiento financiero de consumo, de aplicar el producto de una póliza a los daños sufridos por el bien; y de no oponerse irrazonablemente a la cesión del contrato por parte del arrendatario.

El arrendatario está obligado a mantener y a conservar el bien objeto del contrato y a utilizarlo sólo para los fines estipulados; a obtener el previo consentimiento del arrendador para remover el bien fuera del lugar estipulado; al finalizar el contrato, a pagar los gastos relacionados con la entrega y transportación del bien arrendado; y a cumplir con sus otras obligaciones bajo el contrato.

La Ley 76 impone un procedimiento de cobro especial para un arrendamiento financiero de consumo. Este procedimiento concede al arrendatario una prórroga de diez días antes de entrar en mora y, una vez en mora, le impone al arrendador la obligación de requerir el pago por escrito y de conceder al arrendatario 20 días para efectuar el pago antes de comenzar una acción judicial.

En el caso de una entrega voluntaria en un contrato de arrendamiento financiero, el arrendador podrá recobrar del arrendatario la totalidad de los cánones adeudados, menos las cargas financieras no devengadas computadas a base de la suma de los dígitos o Regla 78. Además, el arrendador podrá recobrar el valor residual, gastos incurridos en la reparación del bien o, si menor, el valor en el mercado del bien. El arrendador deberá acreditar a la cuenta del arrendatario el valor realizado del bien arrendado, neto de gastos y costos inherentes a la venta. En el caso en que el arrendatario entregue el bien voluntariamente, el arrendador deberá concederle un período de 15 días después de la entrega para comprar el bien, siempre y cuando el arrendatario pague el total de los cánones adeudados, el valor residual, gastos incurridos, más una penalidad del cinco por ciento.

La Ley 76 provee un procedimiento de reposición aplicable a todo arrendamiento financiero. Este procedimiento comienza con la radicación de una declaración jurada ante el Secretario del Tribunal haciendo constar el incumplimiento, acompañada de una copia del contrato. El Secretario deberá citar a las partes a una audiencia ante el Tribunal dentro de los diez días siguientes a la fecha de la citación. El Tribunal resolverá y de decretarse el incumplimiento, podrá ordenar la incautación del bien y dictar sentencia. Si el bien es recuperado por acción judicial, el arrendatario será responsable por las cargas financieras hasta el momento de dictarse sentencia, más los gastos y honorarios de abogado estipulados en el contrato.

El procedimiento de venta estipulado por la Ley 76 aplica tanto a la entrega voluntaria como a la reposición judicial. El arrendador deberá notificar al arrendatario por correo certificado sobre toda oferta recibida para la compra del bien. El arrendatario tendrá 15 días para mejorar la oferta y adquirir el bien o pagar lo adeudado. Transcurrido dicho término sin que el arrendatario mejore la oferta, el arrendador podrá vender o arrendar el bien. El arrendatario será responsable por algún balance adeudado después de la venta o arrendamiento, y tendrá derecho a recibir el sobrante. Este procedimiento es mandatorio para arrendamientos financieros de consumo, pero podrá variarse por pacto en otros arrendamientos financieros.

La Ley 76 concede al arrendatario el derecho de liquidar el arrendamiento y comprar el bien antes del término establecido mediante el pago del valor presente del contrato, más una penalidad no mayor del cinco por ciento del balance pagado por adelantado o el equivalente al canon de un mes, lo que sea menor. El arrendador no podrá cobrar intereses sobre la porción del costo del bien pagado por adelantado.

La Ley 76 dispone que todo anuncio de un arrendamiento deberá divulgar clara y adecuadamente los términos y condiciones del arrendamiento, incluyendo la modalidad del arrendamiento, el pago inicial, el número de cánones y su cuantía, si se concede la opción de compra, y el valor residual del bien arrendado.

La Ley 76 autoriza al Secretario de Justicia a crear un registro central para la inscripción de contratos de arrendamientos financieros, pero la inscripción es potestativa. La ley no dispone qué protección ofrecerá este registro.

La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras tiene facultad para adoptar reglamentos para poner en vigor las disposiciones de la Ley 76. El Comisionado podrá imponer multas administrativas no mayor de \$10,000 por cada violación a las reglas y reglamentos

promulgados. La violación intencional de alguna disposición de la ley constituye un delito menos grave con sanción de multa no mayor de \$500 o cárcel por un término no mayor de seis meses, o ambas penas a discreción del tribunal.

**EXHIBE TU MEMBRESIA A LA
ASOCIACION DE NOTARIOS.**

**ORDENA TU ALFILER DE ESMALTE
CON EL ESCUDO Y COLORES DE LA
ASOCIACION**

**ENVIA TU PAGO POR \$11.00 A:
ASOCIACION DE NOTARIOS DE P.R.
PO BOX 190062
SAN JUAN, PR 00919-0062**

VIII ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA - 1994



El Presidente hace un reconocimiento a los Directores salientes, licenciados Eugenio Cabanillas, Juan Soto Solá y Ernesto Meléndez



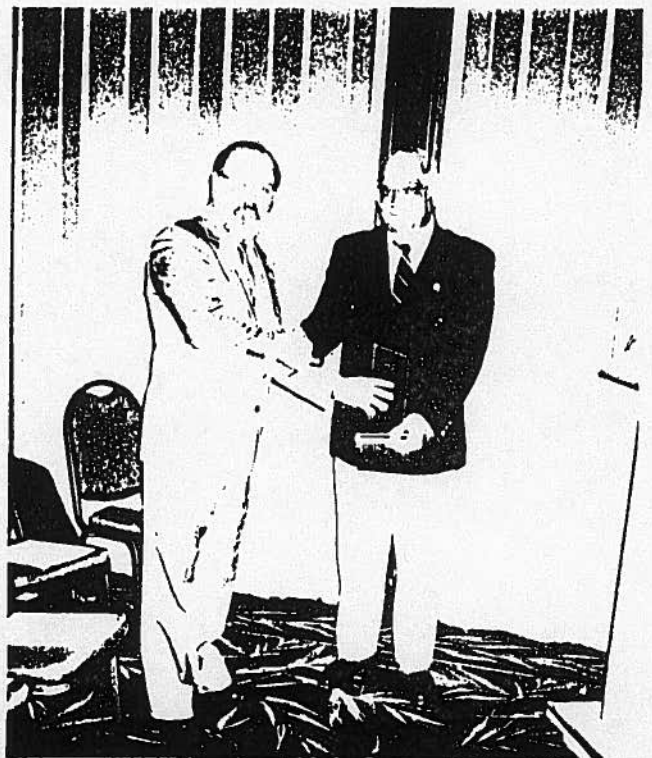
El Presidente hace un reconocimiento a la labor de la Directora Ejecutiva, Lcda. Leila Sánchez



Toma parcial de los asistentes a la VIII Asamblea General Ordinaria



El Presidente toma el juramento a dos de los Directores nuevos, licenciados Pablo Dardet Hevia y Heberto Vizcarrondo

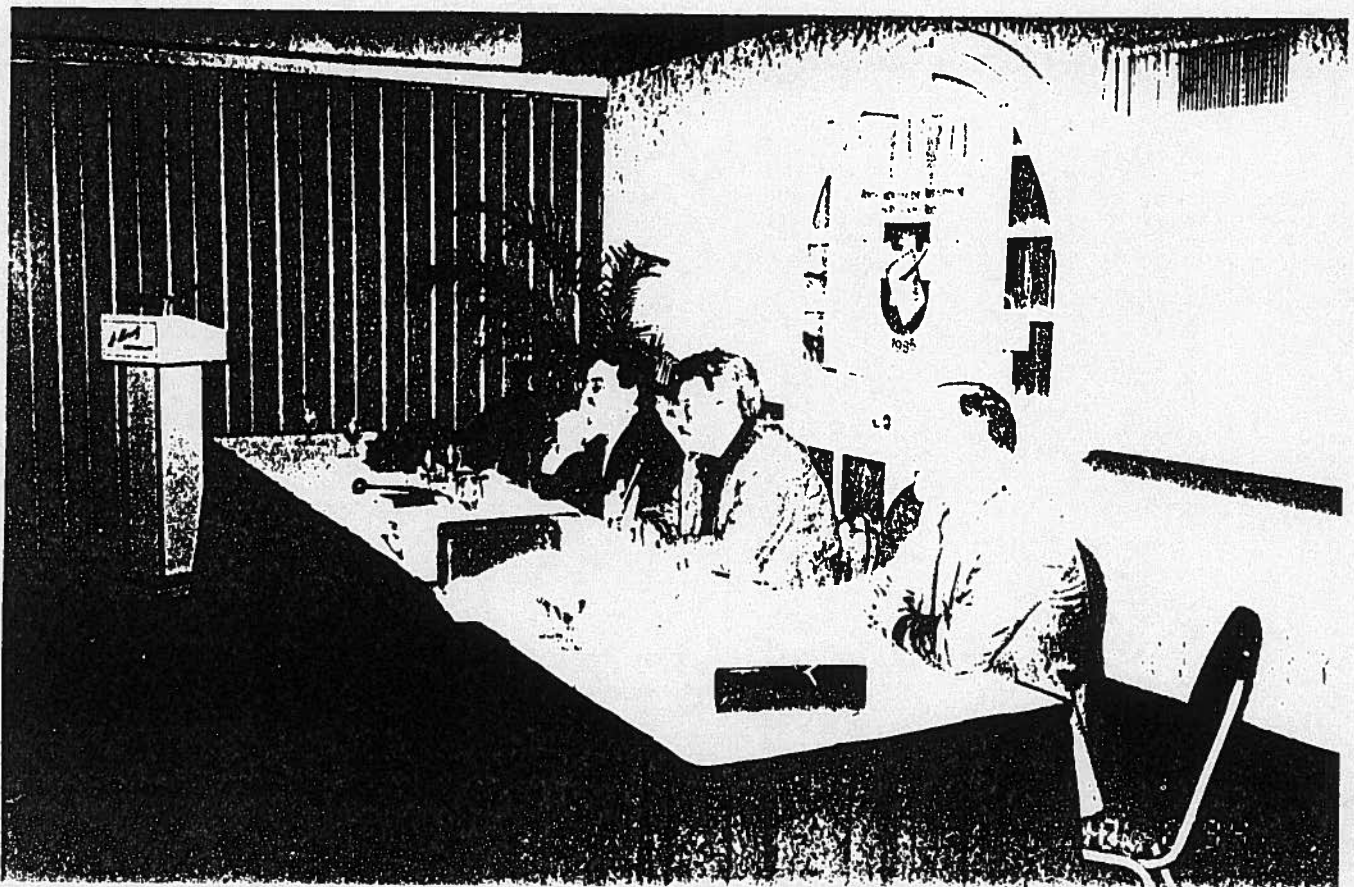


El Sr. Juan Pérez Maspóns recibe el reconocimiento hecho al Sr. Eusebio Dardet por su continua colaboración con la Asociación





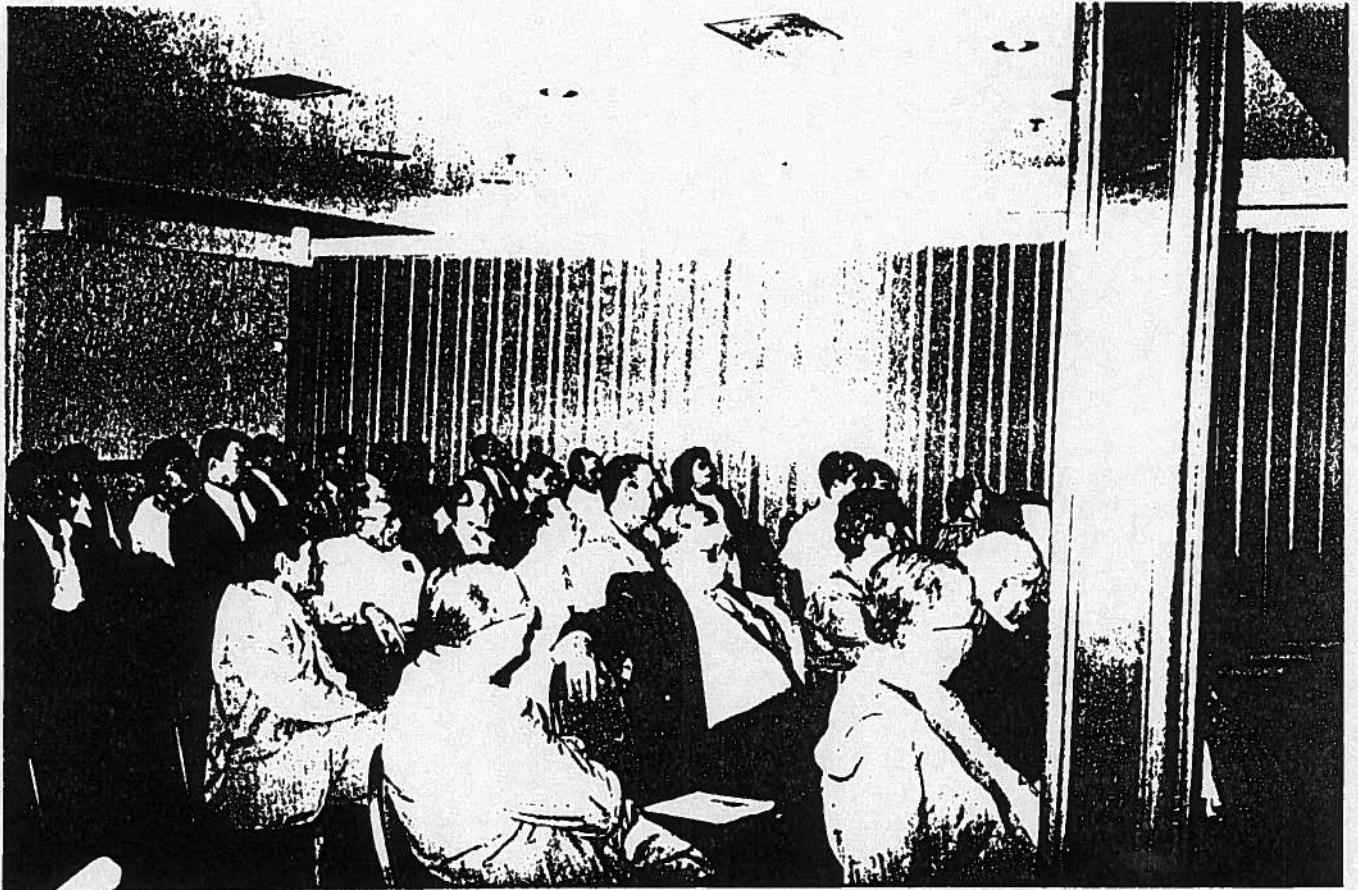
Concluida la Asamblea General Ordinaria, los asistentes disfrutan de un almuerzo



Los licenciados José R. González Irizarry y Ramón Coto contestan preguntas sobre los aspectos prácticos de la quiebra ante la problemática del cúmulo de documentos pendientes en el Registro de la Propiedad



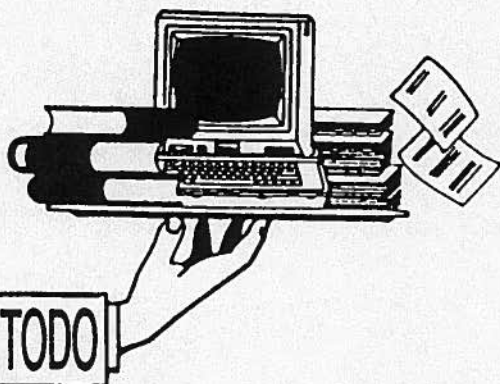
Miembros de la Asociación comparten antes del almuerzo



Miembros de la Asociación muy atentos al mensaje del Presidente



Los asistentes a la Asamblea General Ordinaria comparten impresiones entre sí



Butterworth

LEGAL PUBLISHERS

Escrutinio Legislativo y Equity

¿O TENEMOS TODO?

LIBROS LEGALES

Leyes de Puerto Rico Anotadas, Decisiones de Puerto Rico, Formularios, Digestos de las decisiones del Tribunal Supremo, entre muchas otras publicaciones. Actualización de bibliotecas legales.

INFORMES

Nueva legislación, historiales legislativos, leyes, reglamentos y decretos mandatorios.

ACCESO REMOTO DE COMPUTADORA

PRonline® - Decisiones más recientes del Tribunal Supremo, *Leyes de Puerto Rico Anotadas* compiladas, cartas circulares y determinaciones administrativas de Hacienda, legislación y el texto completo de reglamentos, leyes del año y decretos mandatorios.

PRON-ECON® - Datos socioeconómicos de Puerto Rico y de los Estados Unidos, provistos por Corplan, Inc.

¿Cómo le podemos servir?

Mona L. Gordon
Director Administrativo / (809) 721-1349

Carmen Quevedo
Gerente de Negocios / (809) 722-5500

ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO

Apartado 190062
San Juan, Puerto Rico 00919-0062
758-2773

SOLICITUD DE INGRESO

Nombre:	Inicial:	Apellido:	Apellido:
Dirección Postal:			Zip Code:
Teléfonos:	Casa:	Oficina:	Oficina:
Fecha Admisión a la Notaría:	Núm. de Colegiado:	Núm. de Notario:	
Preparación Académica:	Año:	Institución:	Grado:
	Año:	Institución:	Grado:
Afiliaciones Profesionales:	1.	2.	3.
	3.	4.	
Favor indicar su interés en dos de las siguientes comisiones:			
<input type="checkbox"/>	Legislación	<input type="checkbox"/>	Publicaciones
<input type="checkbox"/>	Eventos Sociales	<input type="checkbox"/>	Fianza y Seguros
<input type="checkbox"/>	Ética	<input type="checkbox"/>	Nuevos Socios
<input type="checkbox"/>	Jurisprudencia	<input type="checkbox"/>	Educación Continua
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Relaciones Públicas
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Relaciones Internacionales
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Casa del Notario
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Asuntos Registrales
<p>CERTIFICO que soy Notario Público autorizado para ejercer la Notaría en Puerto Rico, y me comprometo a cumplir con los Artículos de Incorporación y con el Reglamento de la Asociación de Notarios de Puerto Rico. Incluyo cheque por la suma de \$_____ para cubrir la cuota de \$60.00 para el año calendario 1995 más <input type="checkbox"/> \$11.00 (opcional) para la compra de un alfiler con el escudo y colores de la Asociación.</p>			
Fecha:		Firma:	

EL NOTARIADO, PROFESIÓN DE TRADICIÓN Y DE FUTURO

SOLICITUD PARA ALFILER DEL ESCUDO DE LA ASOCIACION

Nombre:	Inicial:	Apellido:	Apellido:
Dirección Postal:			Zip Code:
Favor de remitir a vuelta de correo ____ alfiler(es) con el escudo y colores de la Asociación de Notarios. Incluyo cheque por la suma de \$_____ para cubrir el costo de \$10.00 por alfiler, más \$1.00 para el franqueo.			
Fecha:		Firma:	

EL NOTARIADO, PROFESIÓN DE TRADICIÓN Y DE FUTURO