



ANOTA



Boletín Informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico
P. O. Box 363613, San Juan, Puerto Rico 00936-3613
Tel. (787) 758-2773 FAX: (787) 759-6703 asociacion@notariospr.org

NÚM. 3 AGOSTO – SEPTIEMBRE 2001 AÑO 15

MIEMBRO DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

CONVOCATORIA

XV ASAMBLEA ANUAL – 2001

La Junta de Directores de la Asociación de Notarios de Puerto Rico, CONVOCA a los Socios de la organización a la DECIMOQUINTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, a celebrarse a las 9:00 a.m. el SÁBADO, 3 DE NOVIEMBRE DE 2001, en el Club Rotario de Río Piedras, en Río Piedras, San Juan, Puerto Rico.

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de septiembre de 2001.

Juan C. Salichs Pou
Presidente

9:00 a.m. CONVOCATORIA

9:15 a.m. Educación Continua:

“DETERMINACIÓN DE GANANCIA CAPITAL:

Las bases para determinar las ganancias de capital en propiedades inmuebles adquiridas por herencia o donación.”

RECURSO: FEDERICO TURBI, Consultor Contributivo

11:15 a.m. ASAMBLEA GENERAL – Sesión De Trabajo

1:15 p.m. ALMUERZO

Para reservaciones: FAX: (787)759-6703;
E-mail: asociacion@notariospr.org

MATRÍCULA PARA EL SEMINARIO, LA ASAMBLEA Y EL ALMUERZO:
SOCIOS \$40 ----- NO SOCIOS: \$75

Puede pagar en cheque mediante correo, o por tarjeta Amex. Visa, MC

EL NOTARIADO, PROFESION DE TRADICION Y DE FUTURO

ELECCIÓN DE DIRECTORES PARA EL PERÍODO 2002 A 2004

Los siguientes Directores han cumplido con su nombramiento a la Junta de Gobierno de la Asociación de Notarios de Puerto Rico: Lcda. Lugi Rivera Rodríguez, Lcda. Aida Martínez González, Lcdo. Dennis D. Martínez Colón y el Lcdo. Roberto Segarra Olivencia.

Todos merecen nuestras felicitaciones y agradecimiento por el tiempo dedicado a las tareas de la dirección de la organización y su participación activa en los proyectos trabajados durante el año.

Para el período 2002 a 2004 se deberán elegir cuatro Directores. Hemos recibido nominaciones, las cuales han sido aceptadas de los siguientes socios activos: Lcda. Aida Martínez González, Lcdo. Dennis D. Martínez Colón Lcda. Lugi Rivera Rodríguez, Lcdo. Roberto Segarra Olivencia, Lcdo. Arsenio Comas Rodón, y Lcdo. Luis R. Vidal González.

Pueden comunicarse con el Director Ejecutivo en la Asociación para nominar candidatos a los puestos. Las nominaciones deberán estar en la oficina de la Asociación al 26 de noviembre de 2001.

La elección de Directores se llevará a cabo durante la Sesión de Trabajo de la Asamblea General el 3 de noviembre de 2001. Los candidatos a puestos deberán estar presentes para ser considerados.

**Ponencia del Presidente de la
Asociación de Notarios de Puerto Rico,
Lcdo. Juan C. Salichs Pou,
en el Foro "Evaluación Integral del sistema Notarial y
Registral Existente en Puerto Rico. Sus Bases
Filosóficas, Estructurales y el
Futuro Desarrollo de las mismas."**

**Asamblea Anual Colegio de Abogados de Puerto Rico
Hotel Wyndham El Conquistador, 7 de septiembre de 2001**

Buenos días, Hon. Juez Presidente, Hon. Señor Presidente del Colegio de Abogados de Puerto Rico, Hon. Delia Castillo de Colorado, Hon. Carmen Hilda Carlos, Honorables Registradores de la Propiedad, Inspectores de Protocolo, compañeros, y amigos.

Como Presidente de la Asociación de Notarios de Puerto Rico les agradezco al señor Presidente del Colegio de Abogados y en particular al licenciado Israel Pacheco, la invitación a participar en este foro conjuntamente con un grupo tan nutrido de profesionales del derecho. No tengo la menor duda de que este foro será uno muy productivo en general ideas. No vengo ante este foro como un médico curandero con un elixir para resolver todos los problemas de nuestros sistemas Notarial e Hipotecario. Por el contrario, vengo en ánimo de compartir las preocupaciones de miles de Notarios puertorriqueños que sienten que el sistema actual no se adapta a las necesidades de nuestra sociedad moderna.

Los sistemas de derecho notarial y registral inmobiliario deben servirle al hombre y no el hombre a los sistemas de derecho notarial y registral inmobiliario.

En Puerto Rico tenemos el talento humano y la disposición para lograr mejorar nuestros sistemas de derecho notarial y registral inmobiliario. Ejemplo de esto fue la creación en enero y febrero de este año de un grupo compuesto por personal de la Rama Ejecutiva, asociaciones profesionales y empresa privada para tratar de lograr un mejoramiento a nuestro sistema registral.

A continuación expondré algunos de los asuntos que nuestra matrícula nos ha expresado su preocupación.

1. Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción y anotación de los actos o contratos relativo al dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles. En teoría nuestro sistema registral inmobiliario debería ser utilizado en todos los países del mundo. Desafortunadamente, actualmente el Registro de la Propiedad tiene más de 400,000 documentos pendientes de inscripción. Esta situación es censurable.

Reconocemos que el sistema registral inmobiliario no ha sido suministrado el dinero necesario para poder operar en una forma eficiente y que garantice los principios fundamentales esbozados en la Ley Hipotecaria.

El problema del atraso de los documentos hipotecarios es como un mal que debe ser eliminado antes de que el sistema sea eliminado por ineficiencia. Durante los últimos 10 años se han creado comisiones para estudiar los problemas inherentes del sistema registral. En cada ocasión se ha llegado a la misma conclusión: **SI EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NO OBTIENE LOS FONDOS NECESARIOS PAA SU OPERACIÓN EFICIENTE, LOS ESFUERZOS DE RESTRUCTURACIÓN FRACASARÁN.**

Como hemos expresado en innumerables ocasiones, el atraso del sistema registral de Puerto Rico conlleva a la desconfianza de nuestras instituciones jurídicas.

- La función calificadora – 60 días / Notario convirtiéndose en asegurador del título.
- Reglamento Hipotecario permite la demora si: (1) escasez de personal, (2) escasez de libros, u otros materiales necesarios para la registración, (3) aumento inusitado de la presentación, (4) complejidad o volumen extremo del documento concernido.
- Registradores parecen a menudo buscar la manera de NO inscribir en vez de inscribir.
- Registradores devuelven un documento y después que se corrige, lo devuelven por otras razones cuando se supone que la notificación incluya todos los defectos.
- La decisiones de los Registradores no son fáciles de cuestionar aunque el Notario entienda que no tiene razón. Es cuesta arriba y al cliente le costará dinero ir al Supremo. Se debe considerar otra alternativa para llevar Recursos Gubernativos – bajar los recursos al Apelativo o un Tribunal especial pero de menor competencia que el Supremo. Esto también ayudaría a uniformar las decisiones de los Registradores.
- A menudo no hay uniformidad entre los Registradores en sus calificaciones y decisiones. Cada Registrador, según se dice en la calle, “tiene su librito”.

2. La función notarial, su responsabilidad y el aspecto disciplinario.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado en opiniones que en el Notario Público puertorriqueño se funden dos elementos esenciales:

- a. el Notario en su función como profesional, y
- b. el Notario en su carácter de funcionario público.

El Notario como profesional tiene una obligación indelegable como concededor del derecho e instrumentador de los documentos que conllevan los actos y negocios jurídicos. Mediante el uso del Notario la ciudadanía puertorriqueña obtiene una seguridad y certeza en los actos y negocios jurídicos. Esto en base a la pericia profesional del Notario. Véase la Exposición de Motivos de la Ley Notarial de Puerto Rico. In Re: Colón Muñoz, 131 D.P.R. 121 (1992).

Al igual de ser un profesional, el Notario puertorriqueño ejerce una función pública que consiste en recibir, interpretar y da forma legal a la voluntad de las partes, dar fe de los hechos, redactar los instrumentos adecuados a ese fin, conferirles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido. In Re: Colón Muñoz, supra, pp., 127-129. Por ende, su capacitación y pericia en ámbitos legales es indispensable.

“La notaría es una función de cuidado que debe ser ejercida con suma diligencia y celo profesional” In Re: Torres Olmeda, 45 D.P.R. ____, (1998), TSPR 98-48; In Re: Cruz Ramos, 127 D.P.R. 1005 (1991); In Re: Rodríguez Mena, 126 D.P.R. 205 (1990); In Re: Vergne Torres, 121 D.P.R. 500 (1988).

Por ende, el incumplimiento de sus obligaciones y deberes como Notario, implica ineludiblemente que el Honorable Tribunal Supremos de Puerto Rico pueda tomar la acción disciplinaria correspondiente como Notario y/o Abogado. Así lo ha hecho en innumerables situaciones nuestro Honorable Tribunal y desafortunadamente seguirá siendo tema de opiniones.

La Asociación de Notarios de Puerto Rico, desde su fundación hace 15 años, ha invertido sus recursos humanos y económicos para lograr que el Notario puertorriqueño pueda cumplir con su obligación indelegable como conocedor del derecho e instrumentador de los documentos que conllevan los actos y negocios jurídicos.

Ahora tenemos la preocupación de que el notariado puertorriqueño esté perdiendo su estatura ante los ojos de la sociedad puertorriqueña y los reguladores. Como hemos expresado solamente basta mirar un tomo de Decisiones de Puerto Rico para saber que tenemos una crisis de capacitación.¹ No obstante, debemos mantener presente al momento de fiscalizar al notariado que debe haber flexibilidad y humanidad al aplicar el derecho.

Nos preocupa que nuestro derecho notarial no tenga la flexibilidad de ajustarse a situaciones de errores u omisiones “no esenciales”. En particular en situaciones como los testamentos en los cuales por una omisión que no es de los requisitos ESENCIALES para la validez del testamento, los tribunales de instancia anulan el testamento y así obviando totalmente la intención del testador. Ejemplo: que el testador o testigo utilice tres iniciales o dos en vez de las cuatro o tres que contiene su nombre.

Acto seguido en varias instancias el Notario se ha visto imposibilitado de participar como parte cuando se cuestiona un acto del Notario en un instrumento público al cuestionar la validez de un documento autorizado por él. El problema que tiene el Notario como funcionario público es que su responsabilidad profesional y patrimonio está en juego y no se le permite asumir una defensa completa. En nuestra jurisdicción el Notario solamente puede comparecer como testigo.

3. Capacitación Notarial y Registral.

Es necesario la capacitación obligatoria del notariado. meramente limitar la instrucción notarial a un curso en las escuelas de derecho conlleva el problema de un notariado desconocedor y propenso a cometer errores. Entendemos que se debe estudiar la posibilidad de permitir la toma de la reválida notarial una vez aprobada la revalida de abogado. De esta forma se podría hacer un examen más riguroso en la notaría. También sería prudente estudiar la posibilidad de que para aquellos abogados que estén interesados en entrar en la notaría, se establezca un sistema de aprendizaje con notarios ya aprobados.

4. Honorarios

En Puerto Rico el Notario está limitado por ley en cuanto la cuantía de honorarios que puede cobrarle a una persona por una transacción. Todos sabemos que el máximo por les es el 1% en aquellas transacciones entre \$10,000 y \$500,000. El Notario puertorriqueño se ve afectado en las transacciones de bienes raíces ya que terceros controlan lo que el Notario puede cobrar por su función notarial. Tenemos que recordar

¹ Aquellos abogados admitidos a la práctica que no practican diariamente el derecho notarial, y por desconocimiento cometen errores en la redacción de los instrumentos públicos.

que el Notario expone sus haberes con cada documento autorizado. Nuestra matrícula ha solicitado que estudiemos la posibilidad de imponer un mínimo del 1%, o nada. En tal situación se elimina por completo la competencia en cuanto al precio y comienza la competencia de servicio. Si todos los Notarios solamente pueden cobrar un mismo arancel, entonces eliminaremos la guerra de precios que trabajos notariales y los usuarios de los notarios puede escoger por el servicio prestado.

5. Registro de Testimonios.

La hora de que el Registro de Testimonios pueda ser mecanizado en la oficinas del Notario. La nueva instrucción número 12 de la Oficina de Inspección de Notarías no lo permitirá.

6. LEY DE ASUNTO NO CONTENCIOSOS ANTE NOTARIO.

Ley está detenida a pesar que se dispuso tiempo para preparar el Reglamento. Su efectividad es incierta.

Se han incluido requisitos y condiciones adicionales para la operación de la ley que los Notarios están reacios a utilizar esta alternativa ya que sería mas costoso y tomaría más tiempo en tramitar el caso. Se está convirtiendo en letra muerta, si no lo es ya. Todo esto va contra uno de los propósitos que perseguía la ley originalmente, que s reducir en algo la carga de casos en los tribunales.

OFICINA DE LA DIRECTORA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS

INSTRUCCIÓN NÚM. 11 – Subsanación de errores en el Registro de Testimonios

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

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

1. Error en la numeración I: Números repetidos.

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

Subsanación: Tan pronto se advierte el error se hace una anotación en el Registro, al margen, de haber espacio, cercana a los números repetidos, o en el próximo espacio

disponible, salvada con la firma y el sello del Notario, advirtiendo que existen dos series de testimonios con la misma numeración, **y especificando el número inicial y final de éstos**. A partir de allí, se continuará la numeración correcta. No debe corregirse la numeración del asiento, pues se perdería la correspondencia entre el documento autorizado y el asiento en el Registro. Ejemplo: si al llegar al número 4330 el Notario se percata de la situación deberá hacer una anotación fechada bajo su firma y sello indicando que la numeración desde el asiento 4326 al 4330 fue repetida. El próximo asiento llevará el 4331, y continuará con la numeración sucesiva correspondiente.

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

2. Error en la numeración II: Números omitidos.

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

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

En el próximo índice que se someta a la Oficina, el Notario deberá hacer constar que no autorizó ni autorizará testimonio con los números que se omitieron. Por lo que siguiendo el mismo ejemplo, del 451 al 460 no habría ningún documento circulando con esa numeración.

3. Se entra al registro un asiento respecto a un testimonio que no se autorizó.

Cuando por inadvertencia se anota total o parcialmente un testimonio y se le ha asignado el número correlativo correspondiente, pero el testimonio no fue autorizado.

Subsanación. Se cancela el asiento escribiendo diagonalmente la palabra "cancelado" sobre éste. Una vez cancelado el asiento, el número está disponible para ser utilizado respecto al próximo testimonio. Obsérvese que lo esencial para determinar que el testimonio o declaración ha sido autorizado es si el juramento, la declaración o el acto fue llevado a cabo y si el mismo fue utilizado.

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

4. Error en el contenido del asiento.

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

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

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

5. Páginas en blanco.

Si queda una o varias páginas en blanco entre asientos.

Subsanación: Se inutilizan las páginas con una línea diagonal y se escribe la palabra "inutilizado". Lo mismo aplica cuando se utiliza solo el anverso de la página.

6. Nueva entrada que interrumpe un asiento anterior.

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

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

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

7. Omisión de asientos de testimonios.

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

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

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

Es importante que en cada caso de subsanación de asientos en el Registro de Testimonio quede constancia de la fecha de la subsanación y que ésta sea salvada con la firma y sello del Notario. Cuando la subsanación exija informar de ello a la Oficina de Índices Notariales como en el caso de errores en la numeración, cancelación u omisiones de asientos, deberá hacerse en el próximo índice a no ser que implique una enmienda a un índice anterior. En tal caso, deberá someter un índice enmendado y una moción a la Directora de la Oficina de Inspección de Notarías especificando el error, sus causas y el modo de la subsanación.

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de junio de 2001.

Lcda. Carmen H. Carlos
Directora

INSTRUCCIÓN NÚM. 12 **Registro de Testimonios, características y modo de llevarlo.**

De conformidad a lo dispuesto en el Título VII de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987 y en la Regla 76 y en el Capítulo VII del Reglamento Notarial de 1995 se instruye a los notarios sobre el modo de llevar el Registro de Testimonios.

El Artículo 59 de la Ley Núm. 75, supra, dispone:

"Los notarios llevarán un registro de testimonios en notas concisas, fechadas, numeradas, selladas y suscritas por ellos haciendo constar el nombre de los otorgantes y una relación suscita del acto autenticado.

El Registro de Testimonios se llevará en libros **debidamente encuadernados** con sus páginas numeradas sucesivamente de no más de quinientas (500) hojas."

Como resulta claro de la anterior disposición, el Registro de Testimonios deberá ser llevado en libros debidamente encuadernados de no más de quinientas (500) hojas. NO empece ello de las inspecciones a las notarías ha resultado que algunos notarios continúan la práctica permitida bajo la legislación anterior que contemplaba que se llevara el Registro en folios que serían encuadernados, posteriormente, cuando comprendieran un total de doscientos folios.²

La práctica señalada no se ajusta a lo requerido en el Artículo 59, supra, ni a la Regla 72 del Reglamento Notarial del 1995.

Se instruye a los notarios que hayan incurrido en esta práctica que procedan de inmediato a la encuadernación y cierre de los Registros que tengan en hojas sueltas y continuar su registro en libros pre-encuadernados, según dispone la Ley.

El Registro deberá ser llevado en notas concisas, con una numeración sucesiva y continua. Nunca deberá comenzar la numeración de cada año natural con un sientto número uno (1)- Además de lo requerido en el Artículo 59, el Notario hará constar tanto en el Registro como en el testimonio su conocimiento personal del firmante o en su defecto la utilización de los medios supletorios que provee el Artículo 17 de la Ley Notarial, según los dispone la Regla 67 del Reglamento. Cuando el firmante no sepa o no pueda leer o firmar, el Notario se atenderá a lo dispuesto en los Artículos 21 y 25 de la Ley y la Regla 32 del Reglamento haciendo constar en el Registro las circunstancias del firmante, la lectura en alta voz por el Notario y el testigo, el que se fijen las huellas digitales de los dos pulgares junto a la firma del testigo y en caso de que el firmante careciera de dedos en las manos el Notario expresará tal circunstancia y comparecerán dos testigos a su ruego.

Se le advierte a los notarios que en la autorización de testimonios aplican las mismas prohibiciones por razón de parentesco que se aplican a los otorgantes de las escrituras con relación al Notario autorizante. (Artículo 56, párrafo tercero, Ley Notarial),

En San Juan, Puerto Rico a 12 de junio de 2001.

Lcda. Carmen Hilda Carlos
Directora

EDUCACIÓN CONTINUA

MODELO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA RECONOCIENDO APORTACIÓN PRIVATIVA DE UNO DE LOS COMPRADORES

Colaboración DE la Lcda. Lugui Rivera Rodríguez

-----ESCRITURA NÚMERO _____

-----COMPRAVENTA-----

---En la ciudad de _____, Puerto Rico, hoy primero (1ro.) de marzo de dos mil uno (2001). -----

-----ANTE MÍ-----

---_____, abogada y notaria d esta Isla, con residencia y estudio abierto en la ciudad de _____, Puerto Rico.

² La Ley de 12 de marzo de 1908, 4 L.P.R.A. sec. 895, en su sección 5 disponía: "... El Registro de afidávits o declaraciones de autenticidad, cuando comprenda doscientos (200) folios, será encuadernado en la misma forma que los protocolos de instrumentos públicos."

-----COMPARECEN-----

---DE UNA PRIMERA PARTE: Don _____, seguro social número 123-45-6789 y doña _____, también conocida como _____ y _____, seguro social número 234-56-7890, ambos mayores de edad, casados entre sí, retirados y vecinos de _____, Puerto Rico, en adelante denominados como los "VENDEDORES". -----

---DE UNA SEGUNDA PARTE: Don _____, seguro social número 345-67-8901 y doña _____, seguro social número 456-78-9012, ambos mayores de edad, casados entre sí, arquitecto y enfermera respectivamente y vecinos de _____, Puerto Rico, en adelante denominados como la parte "COMPRADORA". -----

-----FE NOTARIAL-----

---DOY FE de conocer personalmente a los comparecientes y por sus dichos la doy de sus circunstancias personales. Me aseguran tener, y a mi juicio tienen, la capacidad legal bastante y necesaria para el presente otorgamiento y en tal virtud, libre y voluntariamente: -----

-----EXPONEN-----

...PRIMERO: Los VENDEDORES, son dueños en pleno dominio del inmueble que se describe a continuación: -----

---URBANA ----- DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA PROPIEDAD (A ESPACIO SENCILLO) ..-----

---Enclava una casa de dos plantas de concreto y bloques de concreto para fines residenciales. -----

---La propiedad anteriormente descrita consta inscrita al folio _____ (____), del tomo _____ (____) del Registro de la Propiedad, Sección de _____, finca número _____ (____). -----

-----TÍTULOS Y CARGAS-----

---Según surge del estudio de título los vendedores adquirieron dicha propiedad por compraventa efectuado con don _____ y doña _____, según consta de la escritura _____ (____) otorgada en _____, Puerto Rico, el _____ (____) de octubre de mil novecientos _____ (____), ante el Notario, don _____.

---Del estudio de título de fecha _____ (____) de enero de dos mil uno (2001) surge que la propiedad objeto de la presente compraventa por su procedencia se halla afecta a servidumbres a favor de la Autoridad de las Fuentes Fluviales, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Municipio de Carina, finca número _____ (____) de _____ Enterprises, Central Victoria, Incorporada, Fomento Industrial, y a condiciones restrictivas. -----

---Por sí se encuentra libre. -----

---SEGUNDO: Los comparecientes tienen convenido la presente compraventa bajo los siguientes -----

-----**TÉRMINOS Y CONDICIONES**-----

-----UNO: La Parte Vendedora, por la presente, vende, cede y traspasa a favor de la Parte Compradora, la propiedad descrita en el hecho primero de la parte expositiva de esta escritura, con todos sus usos, servidumbres, acciones y pertenencias, sin reservas ni limitaciones de clase alguna. ---

-----DOS: 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. -----

-----TRES: Las contribuciones territoriales impuestas sobre la propiedad vendida hasta la fecha esta escritura serán por cuenta de la Parte Vendedora y en adelante serán por cuenta de la Parte Compradora. -----

---TERCERO: Se efectúa esta venta por el convenido y ajustado precio de ciento cincuenta mil dólares (\$150.000.00) de cuya suma manifiesta la Parte Vendedora haber recibido de la Parte Compradora en moneda legal de los Estados Unidos de América, con anterioridad a este acto, la cantidad de siete mil quinientos dólares (\$7,500.00) en calidad de depósito de buena fe, por lo que la Parte Vendedora otorgó a la Parte Compradora eficaz carta de pago. Siendo las Partes al día de hoy de las mismas circunstancias personales que al momento del pago del depósito. -----

-----Del precio de compraventa el señor _____ aporta la cantidad de treinta mil dólares (\$30,000.00) la cual es de naturaleza privativa, y que fue adquirida por concepto de donación de su señora madre doña _____. La cantidad antes expresada, fue transferida del Banco Popular de la cuenta número _____ (_____) a nombre de _____, a la cuenta número _____ (_____) a nombre de _____. -----

-----La señora _____ reconoce que la cantidad antes mencionada es privativa de su esposo. Si en su día se lleva a cabo una transacción con respecto a la presente propiedad, se le reconocerá un crédito por la cantidad de treinta mil dólares (\$30,000.00) al señor _____. -----

---CUARTO: La Parte Compradora entra en la inmediata posesión y disfrute del inmueble que mediante la presente escritura adquiere, sin otro requisito o acto que el presente otorgamiento. -----

---QUINTO: Las partes se comprometen a otorgar, pagar y presentar ante el Registro de la Propiedad cualquier documento que sea necesario para corregir cualquier notificación relacionada con el presente otorgamiento. ---

---SEXTO: La Parte Compradora aclara que ha inspeccionado el inmueble objeto de esta compraventa y lo recibe y acepta en las condiciones en que se encuentra ("as is"). -----

-----**ADVERTENCIAS LEGALES**-----

--YO, LA NOTARIO DOY FE de haber hecho a los comparecientes las advertencias legales de rigor, en particular hago constar las siguientes: -----

-----**UNA:** He advertido a los comparecientes del derecho de examinar el Registro de la Propiedad, u obtener un estudio de título, con relación a las cargas y gravámenes y otros derechos inmobiliarios sobre la propiedad objeto de esta compraventa, que en este caso ni la Notario Autorizante ni los comparecientes han examinado personalmente el Registro de la Propiedad. No obstante, se obtuvo un estudio de título sobre la propiedad preparado por un investigador de títulos y el hecho de haber obtenido dicho estudio no constituye garantía de inexistencia de gravámenes, ya que éstos podrían haberse constituido con posterioridad al examen registral o a la fecha en que se realizó el estudio de título. -----

-----También se le advirtió a la Parte Compradora de su derecho de obtener una póliza de seguro de título. -----

-----**DOS:** Se hace constar que de encontrarse en zona inundable el inmueble objeto de esta transacción, cualquier titular u ocupante, presente y futuro del mismo, queda obligado por ley a observar y cumplir con los requerimientos y disposiciones del reglamento sobre zonas susceptibles de inundación, bajo apercibimiento de que incumplir con los mismos resultaría en un acto ilegal, a tenor con las disposiciones de la sección tres (3) de la Ley Once (11) del ocho (8) de marzo de mil novecientos ochenta y ocho (1988) de zonas inundables, 23. L.P.R.A. sección 225g. La Compradora reconoce estar plenamente advertida sobre este requisito y se obliga a su fiel cumplimiento en caso de que le sea de aplicación el mismo. -----

-----**TRES:** Les he advertido también sobre: -----

-----**a)** La conveniencia de presentar copia certificada de esta escritura en el Registro de la Propiedad, haciendo constar, además, el costo de la inscripción. -----

-----**b)** La responsabilidades y consecuencias que podrían derivarse de no presentar copia certificada de esta escritura en el Registro de la Propiedad. -----

-----**c)** Los deberes y consecuencias fiscales de este negocio jurídico. --

-----**d)** Del contenido sustantivo de este instrumento. -----

-----**e)** Los derechos de terceros que puedan emanar del contenido de este instrumento público. -----

-----**f)** La consecuencia de la cláusula que se ha incluido en esta escritura sobre saneamiento en caso de evicción. -----

-----**g)** La necesidad de cotejar el pago de las contribuciones territoriales y obtener una certificación del CRIM. -----

-----**h)** El deber de informar al Departamento de Hacienda en su planilla de contribución sobre ingresos la ganancia que haya generado este negocio. -----

-----i) El deber del transmitente de llenar, firmar y entregarme la Planilla Informativa para el Departamento de Hacienda. -----

-----j) El deber del adquirente de comparecer al CRIM a notificar la transmisión del dominio, para la cual entrego copia simple de esta escritura. -----

-----LECTURA Y ACEPTACIÓN-----..

--Leída esta escritura por los comparecientes quienes la aceptan en todas sus partes. -----

-----OTORGAMIENTO-----

--Otorgan esta escritura los comparecientes luego de renunciar al derecho que les hice saber tenían de requerir la presencia de testigos instrumentales y en la misma se ratifican. -----

-----FIRMA-----

--Y firman la misma los comparecientes ante mí, la Notario, el mismo día natural de su otorgamiento, estampando además, sus iniciales al margen izquierdo de cada uno de los folios de ésta. -----

--YO, LA NOTARIO AUTORIZANTE, de cuanto más afirmo, refiero o relato en el mismo, firmo, signo, rubrico y sello, DOY FE. -----

**ANOTE EN SU
AGENDA LA
FECHA DE LA
ASAMBLEA ANUAL
SÁBADO
3 DE NOVIEMBRE 2001
CONTAMOS CON SU
ASISTENCIA**