



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. 4

OCTUBRE

AÑO 16

MIEMBRO DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

X JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA

Esta Jornada bienal que se convoca cada dos años se celebró en Valencia, España, del 22 al 25 de octubre de 2002. También se llevó a cabo la reunión de los Notariados miembros de la Unión Internacional del Notariado Latino, y el Lcdo. Juan C. Salichs Pou, representó a nuestra Asociación. Participaron en ella, además, en la sesión del Consejo Permanente el Lcdo Ángel R. Marrero, y el Lcdo. Enrique Godínez Morales, Consejeros Permanentes de la Unión.

Socios de la Asociación de Notarios de Puerto Rico que participaron en la Jornada fueron el Lcdo. Adolfo Rivera Mendoza, Lcdo. Iván Díaz de Aldrey, Lcdo. Roberto Segarra Olivencia, Lcda. Rosario González Rosa, Lcdo. Enrique Godínez Morales, Lcdo. Julio L. Morales Roger, Lcdo. Ángel R., Marrero, el Lcdo. Dennis D. Martínez Colón.

Otras personalidades de Puerto Rico incluyen al Juez Presidente del Tribunal Supremo, Hon. José A. Andréu García, el Juez Asociado Jaime Fuster, el subdirector de la Oficina de Inspección de Notarías, el Lcdo. Edgardo Ortiz Bauzá, y los Inspectores de Notarías, Lcda. Frances Díaz Median, Lcda. Magda Girod, Lcdo. Ahmed Mangual Figueroa y el Lcdo. Héctor E. Sánchez Sánchez.

En el Tema *Eficacia judicial y extrajudicial del documento notarial*, el Dr. Pedro Silva Ruiz, Catedrático de la Universidad de Puerto Rico, becado por la Asociación presentó

ponencia sobre el tema. Este documento se publicará en la próxima edición de *ANOTA*.

En esta edición presentamos las conclusiones publicadas al finalizar la Jornada.

LEGISLACIÓN

PROYECTOS EN EL SENADO

P. del S. 383 – Enmienda la Regla 51.8 de las de Procedimiento Civil requiriendo que el aviso de venta se publique dos veces mediante edicto en un periódico de circulación general; el término que ha de transcurrir luego del aviso de venta es de 14 días desde la primera publicación en el peri sitios par la subasta; requiere la celebración una vista a solicitud de la parte que plantee incumplimiento con esta regla.

P. del S. 1126 – Propone enmendar la Regla 4.4 de las de Procedimiento Civil añadiendo el apartado 4.3.1 que dispondrá que el demandado puede renunciar a ser emplazado y de no haber justa causa para su renuncia el Tribunal le impondrá el pago de gastos incurridos en el diligenciamiento del emplazamiento.

P. del S. 1425 – Para enmendar la Ley de Propiedad Horizontal, cambiando su nombre a “Ley de Condominios”. Crea un Comité de Transición; establece normas para atender las diferencias entre condominios residenciales, mixtos, comerciales o profesionales; clarifica la distinción entre obras extraordinarias, urgentes y de mejora; requiere agotar un procedimiento interno antes de recurrir al

EL NOTARIADO, PROFESION DE TRADICION Y DE FUTURO

Tribunal o a DACO para impugnar las acciones u omisiones de la Junta de Directores o del Consejo de Titulares; fija un término de dos años para impugnar las acciones u omisiones; reduce el quórum necesario para las primeras convocatorias de las asambleas anuales; provee para la designación de un síndico en casos en que ningún titular pueda o quiere asumir la dirección del condominio, entre otras enmiendas.

P. del S. 1564 – Para enmendar la Ley Hipotecaria estableciendo un procedimiento para el envío y la destrucción de documentos que no han sido recogidos por el Notario o la parte interesada aún después de muchos años, según lo estime la Secretaria de Justicia.

P. del S. 1672 – Propone enmendar la Ley de Procedimientos Legales Especiales modificando el derecho de los abuelos a ser oídos en el procedimiento de un menor de edad para que no esté sujeto a la condición de que el adoptado menor sea huérfano de padres, o de padre o madre.

P. del S. 1781 – Para enmendar la Regla 65.5 de las de Procedimiento Civil disponiendo que transcurridos dos años de iniciado el procedimiento sin haber sido resuelto el

asunto, el Secretario podrá remitir el expediente en la naturaleza de un recurso de mandamus ex officio ante un tribunal de mayor jerarquía.

P. del S. 1957 – Para enmendar la Ley Hipotecaria disponiendo que el Registrador tendrá discreción para designar más de un funcionario para recibir documentos, sin que esto se entienda como una alteración al orden de llegada del documento al Registro.

RS 1893 – Investigación por las comisiones con jurisdicción sobre la problemática que enfrentan los propietarios de apartamentos y locales comerciales ubicados en los condominios para conseguir pólizas de seguro contra fuego, huracán y terremoto.

PROYECTO EN LA CÁMARA

P. de la C. 1427 – Para ordenar a la Autoridad de Energía Eléctrica la conversión de tarifa comercial a residencial del servicio utilizado por los elementos comunes de inmuebles destinados a fines residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.

EDUCACIÓN CONTINUA

MODELO DE ESCRITURA DE RECTIFICACIÓN, SEGREGACIÓN, AGREGACIÓN Y COMPRAVENTA EN INGLÉS

Este modelo se presenta para la revisión, adaptación y aprobación del Notario

-----NUMBER _____ () -----
 -----DEED OF RECTIFICATION, SEGREGATION, -----
 -----AGGREGATION AND PURCHASE AND SALE-----
 ---In the City of _____, Commonwealth of
 Puerto Rico, on this _____th (___th) day of
 _____, nineteen hundred and ninety nine (1999).
 -----BEFORE ME-----
 ---_____, Attorney-at-Law and Notary Public
 in and for the Commonwealth of Puerto Rico, with

residence in _____, Puerto Rico, and offices at ___ 54) _____ Avenue in the _____ section of the Municipality of San Juan, Puerto Rico, ----

-----APPEAR-----

---AS PARTY OF THE FIRST PART: _____, INC., (hereinafter referred to as the "Seller") (Federal Employer Identification Number _____), a Delaware Corporation, represented herein by its authorized representative, _____, of legal age, married, attorney-at-law and resident of San Juan, Puerto Rico, who is duly authorized and empowered to execute these presents by Secretary's Certificate dated July ___th (_th), nineteen hundred ninety-nine (1999), executed before Notary Public _____, which Notary Public's authority was verified by a certificate attached thereto issued by the Deputy Prothonotary of the Court of Common Pleas of _____ County, Commonwealth of _____, _____, on July _____ (_th), nineteen hundred ninety nine (1999).-----

---AS PARTY OF THE SECOND PART: _____, INC., (hereinafter referred to as the "Buyer"), Federal Employer Number 66-_____, a corporation organized and existing under the laws of the Commonwealth of Puerto Rico, represented herein by its President, _____, of legal age, married, executive, and a resident of _____, Puerto Rico, duly authorized and empowered to execute these presents by corporate resolution, which shall be provided whenever and wherever it is required.-----

---I, the Notary, do hereby certify that I personally know the persons who appear herein and I further certify through their statements as to their age, civil status, and residence. They assure me that they have, and in my judgment they do have the legal authority, capacity and personal qualifications to execute

this instrument, and for such purposes they freely and voluntarily: -----

-----STATE-----

---FIRST: The Properties. he Seller represents and warrants to the Buyer that it is the owner with good, insurable, recordable, marketable and fee simple title ("pleno dominio") of two parcels of land located in the Municipality of _____, Puerto Rico described as follows:-----

---OWNERSHIP OF LOT NUMBER ONE (1) -----

---"URBANO: ----- A continuación indique la DESCRIPCIÓN REGISTRAL -----"

---The afore-described property is recorded as property number _____ (____) (hereinafter referred to as "Lot No. 1") at page _____ (____) of volume _____ (____) of _____, Registry of Property of Puerto Rico, _____ Section, (hereinafter referred to as the "Registry"), first (1st) inscription.-----

--- SECOND: Seller acquired title to Lot No. 1 pursuant to deed number _____ (____) executed in San Juan, Puerto Rico before notary public _____ on March _____th (____th), nineteen hundred ninety nine (1999), presented and pending recordation at entry 2__ of book of daily entries 5__.

---LIENS AND ENCUMBRANCES: Lot No. 1 is by its origin free of liens and encumbrances. By itself the Lot No. 1 is subject to the following liens:-----

-----A) Easement in favor of the Puerto Rico Aqueducts and Sewer Authority, as constituted pursuant to deed number _____ (____) executed in San Juan, Puerto Rico on the _____rd (____rd) of _____, nineteen hundred seventy three (1973) before notary public _____, recorded at page ____ of volume ____ of _____, second (2nd) inscription. -----

-----B) An interest bearing Mortgage Note for the principal sum of TWO HUNDRED AND FIFTY THOUSAND DOLLARS (\$250,000.00), (hereinafter referred to as "Mortgage Note A"), payable in favor of the bearer or its order and due on demand, with interest at an annual rate of eight and one half percent (8½%), secured by a Mortgage constituted by deed number _____ (____) executed in _____, Puerto Rico, the _____st (____st) of _____, nineteen hundred seventy eight (1978), before Notary Public _____ (hereinafter referred to as "Mortgage A"), recorded at page _____ of volume _____ of _____, _____rd (____rd) inscription. Mortgage Note A was cancelled of record by the Seller, pursuant to deed number _____ (____) executed in San Juan, Puerto Rico, the _____th (____th) of _____, nineteen hundred ninety nine (1999), before notary public _____, presented and pending recordation at entry _____ of book of daily entries _____.

-----B) An interest bearing Mortgage Note for the principal sum of ONE HUNDRED THOUSAND DOLLARS (\$100,000.00), (hereinafter referred to as "Mortgage Note B"), payable in favor of the bearer or its order and due on demand, with interest at an annual rate of eight and one half percent (8½%), secured by a Mortgage constituted by deed number _____ (____) executed in _____, Puerto Rico, the _____st (____st) of March, nineteen hundred _____ (19____), before Notary Public _____ (hereinafter referred to as the "Mortgage B"), recorded at page _____ overleaf of volume _____ of _____, fourth (4th) inscription. Mortgage Note B was cancelled of record by the Seller, pursuant to deed number _____ (____) executed in _____, Puerto Rico, the _____th (____th) of _____, nineteen hundred _____ (19____), before notary public _____, presented and pending recordation at entry _____ of book of daily entries _____.

-----C) An interest bearing Mortgage Note for the principal sum of FIFTY THOUSAND DOLLARS (\$50,000.00), (hereinafter referred to as "Mortgage Note C"), payable in favor of the bearer or its order and due on demand, with interest at an annual rate of eight and one half percent (8½%), secured by a Mortgage constituted by deed number _____ (____) executed in _____, Puerto Rico, the _____ (____st) of March, nineteen hundred _____ (19____), before Notary Public _____ (hereinafter referred to as "Mortgage C"), recorded at page ____ of volume ____ of _____, _____ (____th) inscription. Mortgage Note C was cancelled of record by the Seller, pursuant to deed number _____ (____) executed in _____, Puerto Rico, the _____ (____th) of March, nineteen hundred _____ (19____), before notary public _____, presented and pending recordation at entry ____ of book of daily entries ____.

---OWNERSHIP OF LOT NO. 2 -----
 ---"RUSTICA: ----DESCRIPCIÓN REGISTRAL -----
 -----"

---The afore-described property is recorded as property number nine hundred forty nine (949) (hereinafter referred to as the "Lot No. 2") at page _____ (____) of volume _____ (____) of the Registry, seventh (____th) inscription.

--- **THIRD:** Seller acquired title to the Lot No. 2 pursuant to deed number _____ (____) executed in _____, Puerto Rico before notary public _____ on _____th (____th), nineteen hundred _____ (19____), presented and pending recordation at entry ____ of book of daily entries ____.

---LIENS AND ENCUMBRANCES: Lot No. 2 is by its origin free of liens and encumbrances. By itself the property is subject to the following liens:-----

-----A) An interest bearing Mortgage Note for the principal sum of FOUR HUNDRED TWENTY FIVE THOUSAND DOLLARS (\$425,000.00), (hereinafter referred to as "Mortgage Note A"), payable in favor of Eurobank or its order and due on demand, with interest at an annual rate of twelve percent (12%), secured by a Mortgage constituted by deed number _____ (____) executed in _____, Puerto Rico, the ____th (____th) of _____, nineteen hundred _____ (19____), before Notary Public _____ (hereinafter referred to as "Mortgage A"), recorded at page ____ of volume ____ of _____, ____th (____th) inscription. The rate of interest charged on Mortgage Note A was modified pursuant to deed number _____ (____) executed in _____, Puerto Rico the ____th (____th) of _____, nineteen hundred _____ (19____) before notary public _____, recorded in the moveable pages of the Registry as the ____ (____th) inscription. Mortgage Note A was cancelled of record by the Sellers, pursuant to deed number _____ (____) executed in _____, Puerto Rico on the _____th (____th) of _____, nineteen hundred _____ (19____), presented and pending recordation at entry ____ of book of daily entries ____.

-----RECTIFICATION OF MEASUREMENTS-----

---FOURTH: That pursuant to the instructions of Seller, _____ (hereinafter the "Surveyor"), with license number _____ (____), prepared a survey of Lot No. 1 and Lot No. 2 to show the correct measurements of both properties and their boundaries.

---FIFTH: The Seller hereby delivers to me, the Notary Public, two (2) documents duly executed by the Surveyor before notary public _____ under affidavit numbers _____ (____) and _____ (____), respectively; each is titled "Certificación de Mensura", and are attached hereto as Exhibit A and Exhibit B of this deed.

---**SIXTH**: That pursuant to the "Certificación de Mensura" the measurement and boundaries of Lot No. 1 are corrected as follows: -----

---- "URBANA: ---- NUEVA DESCRIPCIÓN REGISTRAL -

---**SEVENTH**: That the measurement and boundaries of Lot No. 2 are corrected as follows: -----

----"URBANA: ----- NUEVA DESCRIPCIÓN REGISTRAL"

---**EIGHTH**: On J____ th (__th), nineteen hundred ____ (19__) the Administration of Regulations and Permits ("ARPE"), ____ Regional Office issued a resolution regarding case number _____ (_____) (the "Resolution") duly notified the parties on J____ nd (__nd), nineteen hundred ____ (19__), pursuant to which ARPE approved an inscription plan dated J____ (__th), nineteen hundred ____ (19__) (the "Inscription Plan") prepared by the Surveyor in which the measurements and boundaries of Lot No. 1 and Lot No. 2 were corrected to reflect the current measurements and boundaries. Seller hereby requests the Honorable Registrar of the Property to take notice of the contents of this deed and to record in the books of the Registry the rectification of the measurements and boundaries of Lot No. 1 and Lot No. 2 as described in paragraphs Sixth and Seventh of this instrument as approved by ARPE in the above indicated Resolution. -----

-----**SEGREGATION**-----

---**NINTH**: Furthermore, ARPE approved in the Resolution the segregation and formation of a certain parcel of land identified in the Inscription Plan as "Parcel A" and more fully described below (hereinafter the "Segregated Property"), and its immediate aggregation to Lot No. 2: -----

----- Parcel A -----

-----"URBANA: -DESCRIPCIÓN REGISTRAL-----

"-----

---TENTH: In accordance with the conditions set forth in the Resolution, the Seller hereby aggregates the Segregated Property to Lot No. 2, so that the Segregated Property becomes part of the existing Lot No. 2 (which abuts the Segregated Property in its eastern and southern boundaries). The description of Lot No. 2 after the aggregation of the Segregated Parcel into Lot No. 2 which is recorded as property number ___ at page ___ of volume ___ of ___, is described as follows in the Spanish language: --

---"URBANA: Parcela radicada en -----

-----DESCRIPCIÓN REGISTRAL-----

---The Seller requests the Honorable Registrar of the Property, to take notice of the segregation and aggregation herein-before described and to record Lot No. 2 with the aforementioned description as required under the Resolution. A certified copy of both the Resolution and the approved Inscription Plan is attached to the first certified copy of this deed. -----

---The Segregation and Aggregation made herein are valued for purposes of the Registry of the Property at One Hundred Thousand Dollars (\$100,000.00) for each transaction. -----

-----PURCHASE AND SALE OF LOT NO. 2-----

---ELEVENTH: Representations, Warranties and Covenants. -----

---One: The Seller represents and warrants to the Buyer that there are no squatters (agregados), easements, litigation, judgments, rights of third parties, security interests, liens, restrictions, claims, mortgages or any other exceptions or encumbrances affecting the Lot No. 2 or any improvements thereon. (-----

---**Two**: It is agreed and understood that the purchase hereunder is expressly made subject to the covenants, representations and warranties made by the Seller herein and in that certain Purchase and Sale Agreement dated as of February twenty sixth (26th), nineteen hundred ninety nine (1999) (the "Agreement"). -----

---**Three**: The Seller represents and warrants to the Buyer that it is the owner of the Lot No. 2 with good, insurable, recordable, marketable and fee simple title (pleno dominio) with all easements and rights appertaining thereto. ----

---**TWELFTH: Sale and Purchase of Lot No. 2.** The Seller has agreed with the Buyer on the sale of the Lot No. 2 in accordance with the following terms and conditions: -----

-----**(a)** The Seller hereby sells to the Buyer, and the Buyer hereby purchases from the Seller, the Lot No. 2, together with all of its rights, easements, improvements, structures, buildings, machineries, equipments and appurtenances without any limitation whatsoever, free and clear of all liens and encumbrances in fee simple, except for the exemption that appears in Section Second, subparagraph A of this Deed, for the purchase price of TWO MILLION FOUR HUNDRED AND FIFTY THOUSAND DOLLARS (\$2,450,000.00) paid by the Buyer to the Sellers as follows: (i) the sum of TWO MILLION FOUR HUNDRED AND FIFTY THOUSAND DOLLARS (\$2,450,000.00), which is paid by the Buyer to the Seller in this act, and receipt of which is hereby acknowledged by the Seller. -----

-----**(b)** The Seller undertakes and accepts the warranties imposed upon sellers of real property by Section one thousand three hundred fifty (1,350) of the Civil Code of Puerto Rico, thirty-one (31) Laws of Puerto Rico Annotated, Section three thousand eight hundred one (3,801). -----

---**THIRTEENTH:** Expenses of Deed. The cost of all revenue stamps required to be cancelled on the original of this Deed shall be on account of the Seller. The cost of obtaining any certified copies of this Deed and the recording fees paid to the Registry of the Property in connection with the recording of said certified copy in the Registry, shall be paid by the Buyer.-----

---**FOURTEENTH:** Right to Possession. This Deed shall entitle the Buyer to enter into possession of the Property without any additional formality or request. -----

---**FIFTEENTH:** Successors and Assigns. All of the terms, conditions and provisions of this Deed shall apply to and be binding upon the successors and assigns of the appearing parties and all the persons claiming under or through them. -----

---**SIXTEENTH:** Additional Documentation. At no cost to the Buyer, the Seller agrees to execute and deliver any additional instruments and documents which may be necessary to record the Lot No. 2, free and clear of all liens and encumbrances in fee simple (pleno dominio) in the Registry in the name of the Buyer, except for the exception that appears in section second, subparagraph A of this deed.-----

---**SEVENTEENTH:** Apportionment. All real estate taxes and other assessments on the Property covering the period up to and including the date of the execution of this Deed shall be for the account of the Sellers and thereafter for the account of the Buyer. -----

---**EIGHTEENTH:** Buyer and Seller covenant and agree that they shall execute and deliver any and all documents, instruments, deeds, and/or contracts required by any governmental agency in regards to the future assignment to the appropriate governmental agency of a certain parcel of land to be used for the future

expansion of the interchange of Puerto Rico State Road Number Two (2) and Puerto Rico State Road Number ____ (____). -----

-----DESCRIPTION OF REMNANT-----

---NINETEENTH: Description of Remnant. After the segregation of the Segregated Property, the remnant of Lot No. 1 is described as follows: --

----- Lot No. 1 -----

-----"URBANA:.) . DESCRIPCIÓN REGISTRAL DEL REMANENTE-----

---Seller respectfully requests the Honorable Registrar of the Property to acknowledge the description of the remnant of the Lot No. 1 number _____ (____). -----

-----ACCEPTANCE-----

---The appearing parties ratify, confirm and accept this Deed because the same has been drawn in accordance with their instructions. -----

---I, the Notary, do hereby certify that this document was read by the appearing parties, whom waived their right to have attesting witnesses in this instrument after having been duly advised by me of such right; I, the Notary, and the said appearing parties can read and understand the English language; that I, the Notary, advised the appearing parties of the legal effects of this document which was executed before me by the said parties. -----

---I, the Notary, do hereby certify that the appearing parties signed this Deed, and initialed every page hereof in my presence; that this document was executed by the parties before me, the Notary, after waiving their right to request the presence of witnesses of which right I appraised them. -----

---I, the Notary, do hereby ATTEST. -----

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**COMUNICACIÓN DE LA
REGISTRADORA CARMEN JULIA
ROCAFORT**

Asociación de Notarios de
Puerto Rico
San Juan, Puerto Rico

Nos hemos percatado de la existencia de muchos documentos que han sido presentados incorrectamente en los Registros de la Propiedad, especialmente aquéllos relacionados con proyectos de construcción. La situación surge en la mayoría de los casos cuando la finca objeto de la transacción en el Registro radica en más de una Sección o demarcación registral.

Entendemos que existe confusión entre los usuarios del Registro de la Propiedad en cuanto a la Sección o demarcación registral a la que corresponde la presentación de estos documentos. La presentación de un documento en la demarcación errónea conlleva la notificación de éste. A su vez, el retiro del documento para presentarse en la demarcación correcta podría perjudicar el rango del documento de haberse presentado con anterioridad otros documentos de la misma finca cuya transacción conflige con la del primer documento.

En ánimo de aclarar esta situación, mucho agradeceremos la publicación del breve artículo que aquí se une, de así usted estimarlo conveniente.

Cordialmente,

Carmen J. Rocafort

**La presentación de documentos
cuando la propiedad
Radica en dos o más Secciones
o demarcaciones registrales**

A pesar de que en el Art. 7.1 del Reglamento Hipotecario se reconoce que el Registro de la Propiedad constituye una sola entidad administrativa dentro del territorio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, seguidamente en el mismo artículo, así como en el Art. 7 de la Ley Hipotecaria, se advierte sobre la subsistencia de todas y cada una de las demarcaciones registrales. En dichos artículos se dispone claramente que "en cada sección se inscribirán los títulos referentes a las fincas situadas dentro de su circumscripción territorial".

Se establece, además, en el Art. 7 de la mencionada Ley, como norma general, lo siguiente: "Si una finca estuviese situada en la circumscripción de dos secciones o demarcaciones, se hará en todas ellas la primera inscripción, describiéndose la totalidad de la finca y la porción correspondiente a cada sección o demarcación, continuándose su historial registral en aquella sección o demarcación en que radique su mayor parte."

El caso más común ocurre cuando se agrupa una finca que radica en una sección del Registro a otra que corresponde a otra sección o

demarcación registral. En este caso el documento de agrupación en el cual han de describirse las porciones de cada finca, debe presentarse en la sección donde radica la mayor cabida de la finca. Este documento debe venir acompañado de una certificación registral, expedida por el Registrador de la sección donde radica la menor cabida.

El objeto de esto es a los efectos de que el Registrador que va a llevar a cabo la agrupación, verifique no sólo la finca objeto de la agrupación, sino también las cargas y gravámenes de ésta, ya que las mismas han de afectar la finca agrupada. Una vez inscrita la agrupación en la sección donde radica la mayor cabida, todos los demás documentos relativos a la finca ya agrupada, o finca principal, sean estos servidumbres, hipotecas, segregaciones para uso público o uso comunal, etc., deberán presentarse en esta misma sección, a sea, donde se presentó el documento de agrupación. Una vez estos documentos sean calificados por el Registrador, se procederán a inscribir en dicha sección donde radica la mayor cabida de la finca.

De otra parte, el Art. 85 de la Ley Hipotecaria provee lo siguiente: "Cuando se segregue parte de una finca que radique en dos demarcaciones y la finca a crearse perteneciente a una sola de aquéllas, se presentará el título en la sección donde se lleve el historial de la finca principal y el Registrador deberá de oficio, enviar dicho título acompañado de una certificación de título y cargas a la sección a que perteneciere la finca a ser segregada." Conforme a este artículo, todos los documentos relativos a los solares a segregarse de la finca

principal, deberán presentarse en la sección donde se presentó el documento de agrupación; esto es, donde radica la mayor cabida de la finca. Si entre estos documentos hay segregaciones de solares que pertenecen a la sección donde radica la menor cabida, entonces el Registrador a cargo de la sección donde radica la mayor cabida de la finca, administrativamente enviará al Registrador a cargo de dicha sección los documentos correspondientes a las segregaciones en unión a una certificación donde se refleje la finca principal con sus cargas y gravámenes.

Con vista a dicha certificación, el Registrador a cargo de la sección donde radica la porción de menor cabida, procederá a inmatricular en su Registro la finca agrupada como finca nueva, con el número correspondiente. Luego procederá a llevar a cabo las segregaciones de los solares con la salvedad que la presentación de éstos, corresponderá a los asientos y diarios de la sección donde radica la mayor cabida de la finca por haberse presentado originalmente en dicha sección. Los asientos posteriores relativos a los solares, que ya han sido segregados, tales como hipotecas y compraventas, deberán presentarse en la sección donde quedaron inscritos o han de inscribirse dichos solares tal y como lo dispone el artículo 7 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de ser iguales las porciones de la finca que radique en más de una sección o demarcación registral, el artículo 7.1 del Reglamento Hipotecario le permite al titular escoger la demarcación registral donde se habrá de continuar el historial de la finca agrupada. Por último,

de no presentarse los títulos en la sección o demarcación registral como lo dispone la ley, éstos se notificarán

como defectuosos por el Registrador.

CONCLUSIONES DE LA X JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA

Valencia, España
22 al 25 de octubre de 2002

TEMA I: *Fiducia y Trust*

1. El Convenio sobre la ley aplicable al *trust* y a su reconocimiento suscrito en La Haya el 1 de julio de 1985, por el que los países signatarios desean establecer disposiciones comunes sobre la ley aplicable al *trust* y resolver los problemas relativos a su reconocimiento, determina en su art. 2 que a los efectos de dicho convenio el término *trust* se refiere a las relaciones jurídicas creadas por actos *inter vivos* o *mortis causa* por una persona, el constituyente, mediante la colocación de bienes bajo el control de un *trustee* en interés de un beneficiario o con un fin determinado. Dicho *trust* posee, entre otras, la característica de que los bienes constituyen un fondo separado y no forman parte del patrimonio del *trustee*; el título sobre los bienes del *trust* se establece a nombre del *trustee* o de otra persona por cuenta de ésta, y el *trustee* tiene la facultad o la obligación, de la que debe rendir cuenta, de administrar, gestionar o disponer de los bienes según las obligaciones particulares que la ley le imponga.
2. Sobre la base de esta caracterización, las legislaciones fundamentalmente latinoamericanas que han receptado o regulado la figura, adaptaron la terminología a sus respectivas normativas, siendo prácticamente uniforme la denominación de los sujetos intervinientes como fiduciante o fideicomitente el constituyente, fiduciario el sujeto receptor, y fideicomisario y/o beneficiar el destinatario.
3. Se considera entonces importante que la figura, en aquellos supuestos en los que no hay regulación específica, se encuadre dentro del ámbito de los derechos reales adaptándose a las peculiaridades de cada sistema.
4. Sobre la base de la caracterización de la figura del fiduciario cada legislación ha entendido conveniente restringirlo al ámbito de las instituciones controladas y vigiladas por órganos públicos o de gobierno o, por el contrario, permitir la intervención de sujetos, personas físicas o jurídicas, no controladas ni vigiladas, pero que deben adecuar su actuación a las previsiones específicas legales y contractuales.
5. Por la importancia que reviste la correcta actuación del fiduciario, es necesario evitar el conflicto de intereses entre los intervinientes y encuadrar el desempeño de dicho sujeto dentro de normas éticas morales y sociales que universalmente han sido definidas como la actuación de un buen *pater familiae*.
6. El patrimonio fideicomitado constituye un patrimonio independiente que no es susceptible de ser atacado por las acciones de los acreedores del fiduciario, del fiduciante o fideicomitente, ni del fideicomisario.
7. La afectación de los bienes deberá estar temporalmente limitada en función de los fines para los cuales se ha constituido.
8. Como garantía de transparencia y oponibilidad frente a terceros, se hace conveniente la publicidad adaptada a cada legislación y a la naturaleza de los bienes.

9. Un adecuado tratamiento fiscal acorde con la naturaleza jurídica de la institución, facilitará el desarrollo de sus aplicaciones y permitirá utilizarlo como herramienta que fomente la competitividad, proteja al sector financiero, estimule nuevos negocios jurídicos e impulse el desarrollo de la economía en general.

10. La institución ha demostrado tanto en el ámbito del derecho angloamericano como en las naciones hispanoamericanas, una gran versatilidad que permite una aplicación práctica jurídicamente eficaz en múltiples ámbitos.

11. El fideicomiso de garantía ha demostrado ser una herramienta que sirve para garantizar obligaciones de cualquier naturaleza, propias o de terceros, ofreciendo a los acreedores la seguridad de la aceptación de bienes de diversa índole.

12. El fideicomiso en materia inmobiliaria ha servido para el desenvolvimiento de grandes proyectos o desarrollos y para cumplir, entre otros, fines sociales, así como para promover la inversión conjunta y los denominados tiempos compartidos.

13. Bajo la modalidad de fideicomiso testamentario, actúa como elemento de protección para los intereses de los incapaces, colabora a cumplir con la voluntad del testador respecto de la administración, aplicación y destino de su patrimonio, y permite además, garantizar proyectos educativos, asistenciales y sociales.

En su regulación y aplicación deberá ponerse especial cuidado de respetar el orden público del derecho sucesorio.

14. El fideicomiso podrá ser utilizado también en el ámbito de los negocios societarios, como mecanismo de administración o garantía de acuerdo a las posibilidades que permita con su regulación las diversas legislaciones.

15. El fideicomiso de administración permite una gestión adecuada que tiene a la conservación, custodia, guarda y eficaz explotación de recursos y bienes.

16. En el ámbito financiero o de inversión el fideicomiso permite el desarrollo de las economías locales facilitando la inversión, la expansión del mercado de capitales, la atracción de inversores extranjeros y nacionales, y una mayor eficiencia en la gestión de los recursos.

RECOMENDACIONES:

1. Dada la importancia que reviste el asesoramiento, la certeza y la seguridad jurídica, y lo complejo de la institución del fideicomiso y sus múltiples aplicaciones, que se utilice la escritura pública como medio idóneo y eficaz de documentación, aún en aquellas legislaciones en donde la contratación fiduciaria admite libertad de formas.

2. Que se promueva la ratificación del Convenio de la Haya de 1 de julio de 1985 en aquellos países que no tienen regulada en forma expresa esta institución, teniendo en cuenta la flexibilidad y amplitud con la que este tratado permite la incorporación de la figura a las respectivas normativas.

TEMA II: *Estudio práctico y comparado del derecho de sociedades en España e Iberoamérica*

I. Esta X Jornada hace suya la indicación de la Primera Directiva Comunitaria en materia de sociedades del año 1968, adoptada con éxito por el Derecho italiano, que proclama el principio de que en la fisiología societaria no debe haber ningún control de legalidad más, si ya existe un control notarial. Y ello sin perjuicio de la inscripción y publicación a efectos de oponibilidad, publicidad y previa verificación de la legitimidad formal de los títulos

públicos presentados y de la actuación de Jueces y Tribunales en los supuestos de patología societaria.

El título público (escritura) como fe pública originaria dotado de las presunciones de validez e integridad es elemento esencial para generar la inscripción (fe pública derivada) basada en el complejo "título inscrito".

II. Se proclama que el valor constitutivo de la escritura pública se fundamenta en los principios básicos del Notariado Latino: el juicio notarial de capacidad y de la representación, el asesoramiento imparcial, la adecuación de la voluntad a los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico, la autoría del documento y en suma el control notarial de la legalidad.

Como consecuencia de dicho valor constitutivo:

- Las sociedades de capital en formación e irregular tienen personalidad jurídica, patrimonio propio y órganos sociales.
- Se posibilita la transmisión de participaciones sociales o posiciones de socio antes de la inscripción sea a título *inter vivos*, *mortis causa* o forzoso.
- El consejero delegado ejerce sus facultades desde su aceptación, sin perjuicio de los efectos de la inscripción.

III. Se asume la importancia de las nuevas tecnologías en la convocatoria, celebración, acreditación de la representación y formación de la voluntad social de los órganos colegiados (junta general y consejo de administración), para lo cual se propugna la necesaria adaptación de los estatutos sociales y se recomienda la incorporación de las medidas y los medios técnicos más adecuados para garantizar la seguridad jurídica.

IV. La facultad representativa de los administradores se extiende a los actos comprendidos en el objeto social, así como a los conexos y a los neutros, es decir, a todo lo necesario para el desarrollo de la actividad social.

V. Es necesario adecuar el ordenamiento jurídico societario, en sede de estructura del órgano de administración, a las nuevas fórmulas jurídicas que exige la entrada en vigor de la sociedad europea.

VI. Se propone que la autoridad competente para certificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación nacional en procesos transfronterizos de fusión u otros, sea el Notariado como órgano de control de la legalidad.

VII. Se enmienda la implantación de la sociedad unipersonal en aquellas legislaciones que no la contemplan, bajo el prisma de un concepto formal de unipersonalidad y el mantenimiento del organicismo de terceros.

VIII. La polivalencia funcional de los tipos sociales permite al Notariado adecuarlos a las necesidades de las sociedades agrarias, familiares y profesionales, por el libre juego del principio de la autonomía de la voluntad. Se propugna el reconocimiento e institucionalización del protocolo familiar y del consejo de familia como sistema de supervisión.

IX. Esta Jornada destaca la necesidad de la intervención notarial en el contrato de formación del grupo de sociedades, en las sociedades conjuntas y en las demás modalidades de colaboración inter societaria.

X: El Notariado asume las nuevas tecnologías como medio de agilización de los trámites de constitución de las sociedades, y resalta que el despacho notarial es el centro natural de conexión con todas las administraciones públicas en su creación y funcionamiento.

Se destaca la importancia de la nueva empresa, de la sociedad privada europea y en general de los de los tipos sociales simplificados como medida de impulso en el desarrollo de la pequeña y mediana empresa.

XI. Los Notariados nacionales deben coadyuvar en la certificación de los requisitos legales exigidos por las distintas legislaciones en materia societaria. El medio más adecuado es el certificado notarial internacional, por lo que se recomienda su regulación, y todo ello en orden a la libre circulación del documento notarial.

XII. La fe pública notarial es el mejor sistema de control de legalidad en la constitución y funcionamiento de las sociedades, por los valores jurídicos esenciales del Notariado Latino.

TEMA III: *Eficacia judicial y extrajudicial del documento notarial*

La función notarial en los 70 países que conforman la Unión Internacional del Notariado Latino y especialmente en el área hispanoamericana, reconoce su fundamento en el servicio a la sociedad y evoluciona con las demandas de ésta, a fin de obtener al mayor grado de seguridad jurídica tanto en el ámbito de las relaciones personales como económicas, reduciendo la litigiosidad y minimizando los costos de transacción.

La eficacia del instrumento notarial se funda en las siguientes características de fuente legal:

- a. La cualidad del Notario como oficial investido del ejercicio de la fe pública.
- b. El ejercicio funcional de los principios de intermediación, veracidad, control de legalidad e imparcialidad, entre otros.
- c. La cualificación del profesional del derecho del Notario que se manifiesta en el asesoramiento desde la recepción de la voluntad de las partes, hasta la celebración del negocio y el otorgamiento y autorización de la escritura pública.

Por lo tanto se RECOMIENDA:

1. SEGURIDAD JURÍDICA

El principio constitucional de seguridad jurídica, común a todos los países iberomericanos tiene una de sus manifestaciones en la fe pública notarial, potestad legalmente conferida, que atribuye al documento autorizado por el Notario eficacia sustantiva, probatoria y ejecutiva. En consecuencia el documento notarial constituye un medio adecuado para garantizar la aludida seguridad en las relaciones del tráfico jurídico.

2. EFICACIA INTERNACIONAL

- a. El reconocimiento en el país de la recepción de los efectos sustanciales, probatorios y ejecutivos de que gozan en el país de origen, sin necesidad de trámite jurisdiccional o administrativo alguno.

En este sentido se apoya expresamente iniciativas, como el Reglamento Comunitario Bruselas I, que reconoce la eficacia internacional al documento notarial.

Por la misma razón se valora positivamente la iniciativa sobre el título ejecutivo europeo actualmente en estudio.

- b. La ratificación de la Convención de La Haya de 5 de octubre de 1961 sobre supresión de legalizaciones en documentos notariales, por aquellos países que aun no lo hayan

efectuado, con los alcances formales de la autenticidad y con delegación de la facultad de apostillar en organismos notariales.

La continuación de los trabajos en el ámbito de la misma conferencia internacional de La Haya en orden a la supresión del *exequatur* para las resoluciones judiciales y documentos extrajudiciales en el ámbito del derecho civil y mercantil.

3. JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

La aplicación de los principios de certeza y seguridad jurídica que resulta del ejercicio de la fe pública notarial, justifica atribuir al Notario aquellas actuaciones comprendidas en el concepto de "jurisdicción voluntaria", que al no implicar contienda o conflicto entre las partes, proceden ser resueltas notarialmente, contribuyendo a la desjudicialización.

4. DOCUMENTO ELECTRÓNICO

El Notariado debe actuar en las nuevas áreas de la sociedad de la información aportando a éstas el efecto añadido de la eficacia de la intervención notarial y dotando a los servicios de dicha sociedad, específicamente al comercio electrónico, del principio de seguridad jurídica. Esto es esencial para crear confianza en el ciudadano en la utilización de las nuevas tecnologías, concretamente en el tráfico jurídico civil y mercantil.

Para ello, se hace necesario obtener infraestructuras de claves públicas integradas por Notarios de manera que ellos mismos a través de sus órganos se constituyan en prestadores de servicios de certificación.

El documento público autorizado por le Notario en soporte electrónico, al igual que el autorizado en papel, deberá gozar la fe pública y su contenido se presumirá íntegro y auténtico.

COMUNICACIÓN DE LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

A continuación le comunicamos el aviso emitido por la Lcda. Carmen Hilda Carlos, Directora de la Oficina de Inspección de Notarías, relacionada con Notarios actuando como agentes de cierres y de seguros de títulos a la vez que actúan como Notarios.

La base de este aviso está contenida en la Orden del Tribunal Supremo: *In Re: Actuaciones de Notarios Como Agentes de Cierres y Agentes de Seguros de Títulos en los mismos Casos en que actúan como Notarios. EM-2002-5, 1 de octubre de 2002*

OFICINA DE LA DIRECTORA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

AVISO A TODOS LOS NOTARIOS

ACTUACIONES DE NOTARIOS COMO AGENTES DE CIERRES, AGENTES DE SEGUROS DE TÍTULOS EN LOS MISMOS CASOS EN QUE ACTÚAN COMO NOTARIOS

El 1 de octubre de 2002, el Honorable Juez Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico, José A. García, firmó una Orden Ejecutiva dirigida a que esta Oficina realice una investigación exhaustiva en torno al asunto de referencia. Dicha Orden fue emitida luego de haberse recibido quejas recientes en las que se alegan prácticas o actuaciones indebitas y/o conflictivas de notarios al autorizar documentos de compraventa, cancelación y constitución de hipotecas para varias entidades bancarias o hipotecarias, en las que, a la vez, fungen como agentes de cierres, agentes de seguros de título.

A tenor con lo antes dicho, y para cumplir la Orden del Honorable Juez Presidente, comenzaremos una investigación sobre el asunto. Para ello recabamos la cooperación de todos los notarios. Se acompaña el texto completo de la Orden.

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de noviembre de 2002.

Fdo. Carmen H. Carlos
Lcda. Carmen H. Carlos
Directora

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

IN RE:

Actuaciones de Notarios Como Agentes de Cierres y Agentes de Seguros de Títulos en los mismos casos en que actúan como Notarios.

Núm. EM-2002-3

ORDEN

San Juan, Puerto Rico, a 1ro. de octubre de 2002

Por la presente, y en respuesta al memorando de 15 de agosto de 2002 de la Directora de la Oficina de Inspección de Notarías, Lcda. Carmen H. Carlos, en el que recoge la preocupación expresada por varios notarios sobre la práctica de la función de notarios, de agente de cierres de una institución bancaria y agente de seguro de título en un mismo negocio jurídico; en virtud de la facultad que me confieren los Artículos 3 y 61 de la Ley Notarial; la Regla 13 del Reglamento del Tribunal Supremo y del poder inherente de este Tribunal para velar por la pulcritud y decoro de las profesiones de abogado y notario, dispongo lo siguiente:

Se ordena a la Oficina de Inspección de Notarías realizar una investigación exhaustiva sobre las prácticas antes señaladas y determinar si los notarios involucrados en ellas, están o pueden estar incurriendo en prácticas que violen la Ley Notarial en cuanto a la imparcialidad y neutralidad hacia las partes contratantes; si el notario en esa situación es proclive a entrar en conflictos de intereses y en prácticas de competencia desleal hacia el resto de la profesión, ya actúen como persona natural o amparadas por una figura de persona jurídica.

Se ordena a la Oficina de Administración de los Tribunales contratar el personal investigativo o de consultoría necesario para que la Oficina de Inspección de Notarías efectúe la investigación aquí encomendada y rinda el informe correspondiente.

Esta Orden tendrá vigencia inmediata.

Fdo. José A. Andréu García
Juez Presidente

CERTIFICO:

Fdo. Patricia Otón Olivieri
Secretaria Tribunal Supremo