

DERECHO NOTARIAL

ARTÍCULO

BELÉN M. GUERRERO CALDERÓN *

Introducción	739
I. <i>In re Ronald L. Rosenbaum</i>	740
II. <i>In re Ángel M. Rosado Nieves</i>	743
III. Pérdida de registro de testimonios.....	748
A. <i>In re Eddie A. Pérez Pérez</i>	749
B. <i>In re Wilfredo E. Da Silva Arocho</i>	749
IV. <i>In re Víctor M. Padilla Santiago</i>	750
V. Autorización de compraventa de inmueble mediante testimonio de reconocimiento de firma.....	750
A. <i>In re Ferdinand Vargas Velázquez</i>	750
B. <i>In re Mario J. Portela Martínez</i>	754
VI. Conflicto de interés y representación de clientes con intereses adversos	758
A. <i>In re José M. Toro Iturrino</i>	759
B. <i>In re Orlando R. González Hernández</i>	762

INTRODUCCIÓN

NOS COMPETE EN ESTA OCASIÓN EL ANÁLISIS CRÍTICO DE LA JURISPRUDENCIA significativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico sobre Derecho Notarial durante el término comprendido desde el 1 de julio de 2013 hasta el 30 de junio de 2014. En dicha jurisprudencia encontramos los siguientes temas: la reconstrucción de protocolos perdidos o incompletos; el traslado del domicilio de un notario al estado de Florida sin previa notificación al Tribunal Supremo, y sin la designación de notario sustituto; los registros de testimonios perdidos; la intervención de una comisionada especial en un asunto que había sido adjudicado por el Tribunal de Primera Instancia (TPI) mediante sentencia final y firme; la función dual de abogado y notario en dos asuntos litigiosos, y la autorización de compraventas de propiedad inmueble mediante testimonios de reconocimiento de firmas en lugar de escrituras públicas. Hay otros casos que no ameritan gran análisis, ya que tratan de notarios que solicitan cesación

* Conferenciante en la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico.

voluntaria o la entrega de sus protocolos debido a su designación en puestos públicos que resultan incompatibles con el ejercicio de la notaría. Luego de la entrega de los protocolos y registros de testimonios, las faltas encontradas resultan ser de tal magnitud que terminan en el desaforo, ya que no lograron subsanar las mismas ni cumplir con las órdenes del Tribunal Supremo.

I. IN RE RONALD L. ROSENBAUM

Comencemos con *In re Ronald L. Rosenbaum*.¹ Este notario, admitido desde la década de los años sesenta, se trasladó al estado de Florida sin designar notario sustituto. Transcurridos más de cuarenta años, informó al Tribunal Supremo “que extravió los Tomos 7 del Protocolo del 2005 (Escrituras 355 a 418) y los Tomos 14, 15 y 16 del Protocolo del 2006 (Escrituras 198 a 305), por lo que solicitó autorización para comenzar la reconstrucción de éstos. La misma fue autorizada por . . . [el] Tribunal”.²

Posteriormente, informó al Tribunal que se había retirado y que pasaba gran parte del tiempo en su residencia en el estado de Florida, y que había cerrado sus oficinas debido a la pérdida de varios de sus clientes. Expuso que no tenía la mayoría de los expedientes y que las diligencias realizadas mediante llamadas a clientes habían sido infructuosas. El notario indicó “que no ha[bía] podido reconstruir ninguna de las escrituras o páginas extraviadas para 2005, 2006 y 2008. Igualmente, detall[ó] que exist[ían] deficiencias arancelarias y otras pendientes de subsanar en las escrituras”.³

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) indicó que no podía determinar con certeza las deficiencias notariales de la obra notarial porque no tenía todos los protocolos para efectuar su investigación y computar la magnitud de la deficiencia. Además, en atención al artículo 55 de la *Ley notarial de Puerto Rico*,⁴ y la regla 58A del *Reglamento notarial de Puerto Rico*,⁵ sobre la reconstrucción de los protocolos, ODIN recomendó que se ordenara lo siguiente:

(1) [La] encuaderna[ción] de los índices mensuales donde se detallan las escrituras extraviadas que forman parte de esos Protocolos y, una vez encuadernados, se autorice su aprobación para sustituir los Protocolos originales; (2) colocar una hoja intermedia en los instrumentos públicos cuyos folios se han extraviado donde conste que éstos desaparecieron, y (3) pagar \$4,048 por el letrado con relación a la cancelación de los aranceles que se pudieron determinar que eran adeudados.⁶

¹ *In re Rosenbaum*, 189 DPR 115 (2013).

² *Id.* en la pág. 117.

³ *Id.* en las págs. 117-18 (nota omitida).

⁴ Ley notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2079 (2010).

⁵ Reglamento notarial de Puerto Rico 58A, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 58A (2012).

⁶ *Rosenbaum*, 189 DPR en la pág. 118.

Cabe señalar que, entre las recién promulgadas *Instrucciones generales a los notarios* de la ODIN,⁷ efectivas desde septiembre de 2013, se encuentra la Instrucción General número 5, que consiste de la regla 58A ampliada con jurisprudencia aplicable y otros datos relacionados. Dicha instrucción dispone lo siguiente:

Instrucción General #5 — Reconstrucción de la obra notarial

La Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios sobre el proceso de reconstrucción de la obra notarial, conforme a lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial) y la Regla 58A del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial).

El Artículo 48 de la Ley Notarial le impone a los notarios el deber de conservar los protocolos que custodia y los responsabiliza de su integridad. Como custodio, el notario será responsable del deterioro o la pérdida de los protocolos por falta de diligencia, teniendo éste la obligación de reponerlos o restaurarlos a sus expensas. Dispone, además, sobre la facultad discrecional del Tribunal Supremo para imponer al notario que incumpla aquellas sanciones que estime pertinentes, conforme al Artículo 62 de la Ley Notarial. La Regla 58 del Reglamento Notarial, hace extensivo dicho deber a la custodia y protección de los Registros de Testimonios.

A. Proceso de reconstrucción de la obra notarial

El Artículo 55 de la Ley Notarial establece que en caso de inutilizarse o perderse en todo o en parte los protocolos de la obra notarial bajo su custodia, el notario deberá notificarlo al Juez Presidente del Tribunal Supremo, quien ordenará reconstruirlos. El notario procurará diligentemente reponer lo inutilizado, destruido o perdido. La Regla 58A del Reglamento Notarial dispone el procedimiento a seguir en caso de protocolos destruidos, deteriorados o desaparecidos total o parcialmente. El notario deberá notificar mediante carta dirigida al Juez Presidente del Tribunal Supremo, con copia a la ODIN, en caso de destruirse o desaparecer en todo o en parte un protocolo o Registro de Testimonios y levantará un acta notarial para informar la gravedad de los daños y las causas. El Juez Presidente ordenará, a través de la ODIN, la reconstrucción de la obra perdida o destruida.

El notario está obligado a realizar todas las gestiones a su haber para así hacerlo, lo que incluye citar a las partes para indagar si poseen copias certificadas, simples o cualquier otro documento relacionado con el instrumento público desaparecido o destruido. . . .

. . . .

Cuando los comparecientes al negocio jurídico original estén disponibles, el notario redactará un documento en sustitución del original destruido o perdido utilizando como guía la copia, la reproducción de escrituras digitalizadas o cualquier otro documento que haya localizado. Obtendrá las firmas e iniciales de los otorgantes y estampará su firma, signo, sello y rúbrica convirtiéndolo en origi-

⁷ ODIN, Instrucciones generales a los notarios (septiembre 2013), <http://www.ramajudicial.pr/odin/avisos/2013/Rev10Sept2013-ConFirmaDigital.pdf>.

nal. Cuando no estén disponibles los otorgantes, se utilizarán en sustitución del instrumento original las copias certificadas, copias simples o digitalizadas legalizadas por el Director de la ODIN.

Cuando, a pesar de todas las gestiones, no es posible la reconstrucción, el notario someterá al Juez Presidente un acta notarial en la que detalle todas las gestiones realizadas conjuntamente con los documentos que las acrediten. En estos casos, el Juez Presidente autorizará al notario para que cumpla con lo establecido en el inciso 9 de la Regla 58A del Reglamento Notarial. Esta disposición permite sustituir los instrumentos de numeración intermedia que falten en el protocolo, con una hoja en la que se haga constar que los números intermedios desaparecieron o se inutilizaron. En esta hoja se deberá incluir la información disponible en el índice mensual correspondiente que por lo general indica el número, la fecha, el negocio jurídico efectuado, el nombre de los otorgantes y testigos si los hubiera y la cuantía del negocio autorizado.

El notario está obligado a cancelar en el documento que sustituyó al original los derechos arancelarios correspondientes, a sus expensas, si el protocolo destruido o desaparecido no había sido aprobado. Regla 58A del Reglamento Notarial. El Tribunal Supremo determinará mediante resolución si exime al notario de cancelar los aranceles establecidos por Ley.

Finalizada la reconstrucción por el notario, la ODIN elevará un Informe sobre Reconstrucción de Obra Notarial al Tribunal Supremo para que apruebe la reconstrucción y autorice la encuadernación.

Una vez aprobada la reconstrucción, de no haber sido inspeccionada y aprobada, deberá ser inspeccionada conforme al proceso de inspección ordinario contemplado en la Regla 77 del Reglamento Notarial.⁸

La mayoría de las escrituras autorizadas por Rosenbaum se relacionaban con entidades bancarias que habían sido liquidadas. En resumen, el estado de su obra notarial resultó “en la pérdida de sesenta y tres escrituras públicas otorgadas durante el 2005 y ciento siete instrumentos públicos otorgados durante el 2006. La mayoría de estos documentos correspond[ían] a la cancelación de hipotecas. También, exist[ían] escrituras que no cont[enían] las últimas páginas y otras deficiencias”.⁹ Además “falta[ba] la página 26 de la Escritura Núm. 178 del Protocolo del 2008”.¹⁰

Ante el señalamiento de la ODIN sobre el hecho de que el notario era residente del estado de Florida y no había designado notario sustituto,¹¹ el Tribunal accedió a la solicitud de orden de incautación de los protocolos. En consecuencia de todo lo anterior, suspendieron a Rosenbaum solamente del ejercicio de la notaría, permitiéndole que continuase siendo abogado en nuestra jurisdicción. Además, ordenó a la ODIN lo siguiente:

⁸ *Id.* en las págs. 24-25 (citas omitidas).

⁹ *Rosenbaum*, 189 DPR en las págs. 120-21.

¹⁰ *Id.* en la pág. 118 n.1.

¹¹ Véase Ley notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRÁ § 2013 (2010 & Supl. 2014); Reglamento notarial de Puerto Rico 18, 4 LPRÁ Ap. XXIV, R. 18 (2012).

[La] encuadern[ación] [de] los índices mensuales del Tomo 7 del Protocolo del 2005 (Escrituras 355 a 418) y los Tomos 14, 15 y 16 del Protocolo del 2006 (Escrituras 198 a 305) para su aprobación en sustitución de los Protocolos originales. En cuanto a los folios extraviados, la ODIN colocará una hoja intermedia en los instrumentos públicos cuyos folios se extraviaron para sustituirlos. En la hoja intermedia se debe hacer constar que los números intermedios de esos instrumentos públicos desaparecieron.¹²

Finalmente, le impusieron a Rosenbaum el pago de todos los gastos en que incurriese la ODIN, y el pago de los aranceles que la ODIN determinase que se adeudaban, apercibiéndole que la “acción disciplinaria no lo exim[ía] de tener que subsanar, a sus expensas, las deficiencias señaladas por ODIN en su obra notarial. Dicha obligación subsiste y su desatención lo expondría al correspondiente procedimiento de desacato”.¹³

Entre los graves señalamientos de la ODIN al notario, resultó preocupante la ausencia de las últimas páginas en varios instrumentos públicos notariales. Ello significa que los siguientes instrumentos públicos son nulos, a tenor del artículo 34 de la *Ley notarial de Puerto Rico*:

Serán nulos los instrumentos públicos:

- (1) Que contengan alguna disposición a favor del notario que lo autorice.
- (2) En que sean testigos los parientes de las partes en ellos interesadas en el grado de que está prohibido por la sec. 2040 de este título, a los parientes o criados del mismo notario.
- (3) En que no aparezcan las firmas de las partes y testigos cuando deban hacerlo, y la firma del notario.¹⁴

Cabe preguntar hasta qué punto debe permanecer en la práctica de la profesión de la abogacía en Puerto Rico un abogado que se va del País dejando su obra notarial incompleta y sin custodia.

II. *IN RE* ÁNGEL M. ROSADO NIEVES

Dejando atrás el caso de Rosenbaum, pasemos a discutir las quejas que dan lugar a *In re Ángel M. Rosado Nieves*,¹⁵ las cuales se originaron con la declaración de nulidad, por el TPI, de uno de dos testamentos otorgados por el mismo testador. Además, debido a la imputación al notario de “estampar su firma y sello en una declaración jurada que no se prestó ante [él]”,¹⁶ la importancia del mismo la encontramos en la interpretación y análisis que hace el Tribunal con respecto

¹² *Rosenbaum*, 189 DPR en la pág. 121.

¹³ *Id.* en la pág. 122.

¹⁴ 4 LPRA § 2052 (2010).

¹⁵ *In re Rosado Nieves*, 189 DPR 259 (2013).

¹⁶ *Id.* en la pág. 274.

a la intervención de la Comisionada Especial en el proceso disciplinario posterior.¹⁷

Tras el análisis minucioso del expediente ante el TPI, siendo final y firme la sentencia que declaró la nulidad de uno de los testamentos, la Comisionada discrepó de dicho dictamen judicial emitido sobre la actuación del notario. Esta recomendó al Tribunal Supremo la exoneración de los cargos, toda vez que interpretó los hechos en forma distinta al Juez del TPI. La Comisionada concluyó “que la queja obedec[ía] a lo que la Comisionada llamó el deseo de venganza de las quejas contra el notario, hacia quien la Comisionada entendi[ó] que transfirieron su resentimiento por las disposiciones testamentarias de su padre. Además, señaló que la tardanza en presentar la queja constituyó incuria”.¹⁸ Más aún, la Comisionada solicitó al Tribunal Supremo que acogiese “la incuria como defensa en los procedimientos disciplinarios contra abogados y [que] enmend[ase] la Regla 14 del Tribunal Supremo . . .”.¹⁹ Ni la ODIN ni la Procuradora General estuvieron de acuerdo con la postura de la Comisionada.²⁰

Las quejas fueron las hermanas Carrión Príncipe —hijas del testador— y su reclamo versó sobre una declaración jurada en la que una de ellas era la supuesta declarante y, además, sobre el referido testamento anulado por el TPI. Según el TPI, la causa de la nulidad del testamento fue la siguiente:

[E]l notario mintió en la dación de fe de la unidad de acto pues, según la sucesión de hechos que construyó con los testimonios vertidos durante el juicio, era imposible que el testador acudiera al otorgamiento el día y la hora señalados. La prueba desfilada demostró que el testador se encontraba enfermo en su casa, que su vehículo lo había prestado a una de sus hijas y que ninguna de las personas que usualmente lo transportaban estuvo disponible a la hora del otorgamiento.²¹

Las defensas aducidas por el notario fueron “que el tiempo transcurrido entre los hechos imputados y la queja lo ubica[ron] en un estado de indefensión”.²² El TPI no le dio credibilidad.

¹⁷ *Id.* en la pág. 265 (se designó a la honorable Eliadís Orsini Zayas, exjueza del TPI, como Comisionada Especial del caso).

¹⁸ *Id.*

¹⁹ *Id.* (cita omitida).

²⁰ *Id.* en la pág. 267. El Tribunal dispuso lo siguiente:

La Procuradora General presentó su Reacción al Informe de la Comisionada Especial el 4 de abril de 2013. En ese documento se opuso a que la Comisionada realizara una nueva evaluación de los hechos ya adjudicados por sentencia final y firme del Tribunal de Primera Instancia, sin que el querellado presentara prueba adicional. Insistió en que los hechos de los que surge la querrela no están en controversia.

Id. (énfasis suplido).

²¹ *Id.* en las págs. 262-63.

²² *Id.* en la pág. 261.

Finalmente, la ODIN recomendó la imposición de sanciones al notario, contrario a la Comisionada Especial, quien recomendó la exoneración del querellado por el tiempo transcurrido desde la sentencia, en diciembre de 1995, hasta la presentación de la queja, en marzo de 2006, es decir, once años después.²³ La Comisionada también enfatizó que el *quantum* de prueba que se tiene que presentar en los procedimientos disciplinarios es mayor y más robusto que el requerido en las acciones de naturaleza civil.²⁴

El Tribunal concluyó que no podía exonerar al notario, y rechazó la recomendación de la Comisionada por ser contraria a la doctrina sobre la deferencia que conceden los tribunales apelativos. Aclaró, además, que no estaba ante un proceso de revisión judicial en el que un tribunal de mayor jerarquía concede gran deferencia a las determinaciones de hechos del tribunal inferior.²⁵ Según el Tribunal, el propósito de la Comisionada, al estudiar el expediente del TPI, debió ser “determinar si la prueba que se desfiló en el juicio sobre la nulidad del testamento . . . era suficiente como para constituir violaciones éticas según el estándar aplicable, que es de prueba clara, robusta y convincente”.²⁶ El Tribunal Supremo expresó que la Comisionada entró en consideraciones que no le competían, al evaluar “si la prueba fue admitida adecuadamente, y dio mayor peso a las declaraciones juradas de los testigos del testamento que a la credibilidad que el juez de primera instancia dio a los testimonios que se vertieron durante el juicio”.²⁷

Más adelante, el Tribunal expuso que la evaluación del expediente por la Comisionada “debió limitarse a determinar si, más allá del estándar de preponderancia de prueba requerida en el pleito civil común y ordinario, había la prueba clara, robusta y convincente requerida en los procesos disciplinarios”.²⁸ Hacia el final de la opinión, el Tribunal reiteró que “no corresponde a estos procedimientos dilucidar la admisibilidad de la evidencia en un juicio cuya sentencia no se impugna y advino final y firme”.²⁹ Finalizó dictaminando que el

23 *Id.* en la pág. 269.

24 *Véase id.*

25 *Id.* en la pág. 270.

26 *Id.*

27 *Id.* En su sentencia, el TPI dispuso:

“Estamos absolutamente convencidos de que don Alfredo no salió de su residencia esa mañana y, más aún, que no fue a Río Piedras para nada. Ni siquiera el testimonio del notario autorizante nos ha persuadido de lo contrario. Lo vimos y oímos declarar, pudimos apreciar su *demeanor*, y en el balance más racional y justiciero que hemos podido hacer de la totalidad de la prueba, concluimos que la fe notarial por él brindada en el testamento del 24 de mayo de 1989, ha sido desvirtuada”.

Id. en la pág. 271 n.1 (*citando a* Sentencia del TPI, en la pág. 11).

28 *Id.* en la pág. 271. *Véase In re* Caratini Alvarado, 153 DPR 575, 584-85 (2001).

29 *Rosado Nieves*, 189 DPR en la pág. 272.

notario violó el artículo 2 de la *Ley notarial de Puerto Rico*,³⁰ y los cánones 35 y 38 del *Código de Ética Profesional*.³¹ Estos disponen lo siguiente:

Canon 35. Sinceridad y honradez

La conducta de cualquier miembro de la profesión legal ante los tribunales, para con sus representados y en las relaciones con sus compañeros debe ser sincera y honrada.

No es sincero ni honrado el utilizar medios que sean inconsistentes con la verdad ni se debe inducir al juzgador a error utilizando artificios o una falsa relación de los hechos o del derecho. Es impropio variar o distorsionar las citas jurídicas, suprimir parte de ellas para transmitir una idea contraria a la que el verdadero contexto establece u ocultar alguna que le es conocida.

El abogado debe ajustarse a la sinceridad de los hechos al examinar los testigos, al redactar afidávits u otros documentos, y al presentar causas. El destruir evidencia documental o facilitar la desaparición de evidencia testifical en un caso es también altamente reprochable.³²

Canon 38. Preservación del honor y dignidad de la profesión

El abogado deberá esforzarse, al máximo de su capacidad, en la exaltación del honor y dignidad de su profesión, aunque el así hacerlo conlleve sacrificios personales y debe evitar hasta la apariencia de conducta profesional impropia. En su conducta como funcionario del tribunal, deberá interesarse en hacer su propia y cabal aportación hacia la consecución de una mejor administración de la justicia. Tal participación conlleva necesariamente asumir posiciones que puedan resultar personalmente desagradables pero que redundan en beneficio de la profesión, tales como: denunciar valientemente, ante el foro correspondiente, todo tipo de conducta corrupta y deshonrosa de cualquier colega o funcionario judicial; aceptar sin vacilaciones cualquier reclamación contra un compañero de profesión que haya perjudicado los intereses de un cliente; poner en conocimiento de las autoridades apropiadas todo acto delictivo o de perjurio que ante él se cometiera; velar y luchar contra la admisión al ejercicio de la profesión de personas que no reúnan las condiciones morales y éticas, así como de preparación académica, que nuestra profesión presupone. Todo abogado debe estar convencido de las condiciones idóneas morales y éticas de un aspirante al ejercicio de la profesión antes de recomendarle para su admisión al foro.

Por razón de la confianza en él depositada como miembro de la ilustre profesión legal, todo abogado, tanto en su vida privada como en el desempeño de su profesión, debe conducirse en forma digna y honorable. En observancia de tal conducta, el abogado debe abstenerse en absoluto de aconsejar y asesorar a sus clientes en otra forma que no sea el fiel cumplimiento de la ley y el respeto al poder judicial y a los organismos administrativos. De igual modo, no debe permitir a sus clientes, sin importar su poder o influencia, llevar a cabo actos que tiendan a influenciar indebidamente a personas que ejercen cargos públicos o

³⁰ Ley notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2002 (2010).

³¹ Cód. Étic. Prof. 35, 38, 4 LPRA Ap. IX, Cánones 35, 38 (2012).

³² *Id.* Canon 35.

puestos privados de confianza. Lo antes indicado no impide, naturalmente, que un abogado dé a sus clientes su opinión informada y honesta sobre la interpretación o validez de una ley, orden o reglamento, que no ha sido, a su vez, interpretado o clarificado en sus disposiciones por un tribunal competente.

Todo abogado que abandone el servicio público debe rechazar cualquier empleo o representación legal en aquellos casos particulares en relación con los cuales haya emitido juicio profesional como funcionario público.³³

En este caso el Tribunal expresó lo siguiente:

Además, de un análisis visual de los testamentos, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que al primero, el de 25 de abril de 1989, se le mecanografió la fecha del otorgamiento luego de otorgado. Mientras, que en el segundo, el de 24 de mayo de 1989, se desprendía que se imprimió la hora como parte del texto original. En ese caso, no hubo inserción en fecha posterior, lo que abonó a la conclusión de nulidad.³⁴

La pobre redacción del citado párrafo de esta opinión *per curiam* resulta confusa y hasta contradictoria. No obstante, la mención del hecho de que se “mecanografió la fecha del otorgamiento luego de otorgado”,³⁵ nos ofrece una gran oportunidad que no podemos dejar pasar. Veamos.

El artículo 27 de la *Ley notarial de Puerto Rico* expresamente permite que los documentos públicos se redacten en manuscrito al disponer:

No podrán usarse guarismos en la expresión de fechas y cantidades, a no ser que también se consignen en letras, exceptuando aquellos incluidos en citas directas. Tampoco podrán usarse abreviaturas ni dejarse espacios en blanco en el texto, y *podrán redactarse los originales en manuscritos, siempre que se use tinta indeleble*, impresos o en maquinilla con cinta indeleble o por otros mecanismos electrónicos o mecánicos que produzcan documentos indelebles y permanentes.³⁶

Resulta incomprensible la gran cantidad de notarios que constantemente se arriesgan a autorizar testamentos abiertos que son claramente nulos por no consignar la hora del otorgamiento, en manuscrito, en el mismo acto del otorgamiento, en violación al principio de la unidad de acto que requiere nuestro ordenamiento civil³⁷ y notarial.³⁸ Dejar la hora en blanco para posteriormente, en

33 *Id.* Canon 38.

34 *Rosado Nieves*, 189 DPR en la pág. 272.

35 *Id.*

36 *Ley notarial de Puerto Rico*, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2045 (2010) (énfasis suplido).

37 El artículo 649 del *Código Civil de Puerto Rico* dispone:

Formalidades se practicarán en un solo acto y sin interrupción; fe del notario

Todas las formalidades expresadas en este subcapítulo se practicarán en un solo acto, sin que sea lícita ninguna interrupción, salvo la que pueda ser motivada por algún acciden-

la oficina y mediante la utilización de una máquina de escribir, llenar el espacio de la hora, es un craso incumplimiento a la unidad de acto que requieren los citados preceptos. Por liviano y absurdo que parezca, muchos notarios y notarias aducen que tienen una letra *fea e ilegible* y que se les *daña o afea* el protocolo si utilizan su letra. Igual sucede con las correcciones, salvedades, adiciones, etc., las cuales muchas veces resultan necesarias. Inclusive, algunos notarios piden a los comparecientes que *firmen más abajo* para escribir las mismas posteriormente, en su oficina, a máquina, en abierta violación al artículo 32 de la *Ley notarial de Puerto Rico*,³⁹ en lugar de redactarlas en el otorgamiento, en presencia de todos los comparecientes.

En este caso vemos nuevamente que el Tribunal Supremo se refiere al notario como *otorgante* del testamento, *en lugar de autorizante*, lo que resulta inaceptable. Hemos visto que reiteradamente se repite dicho error conceptual y léxico en las opiniones del Tribunal que versan sobre asuntos notariales. Esta impropiedad conceptual y uso del lenguaje resultan sumamente preocupantes.

III. PÉRDIDA DE REGISTRO DE TESTIMONIOS

Los casos *In re Eddie A. Pérez Pérez e In re Wilfredo E. da Silva Arocho* versan sobre la pérdida de los registros de testimonios de los referidos notarios.⁴⁰ Estos

te pasajero. El notario dará fe, al final del testamento, de haberse cumplido todas las dichas formalidades y de conocer al testador o a los testigos de conocimiento en su caso.

CÓD. CIV. PR art. 649, 31 LPRA § 2186 (1993).

38 El artículo 24 de la *Ley notarial de Puerto Rico* dispone:

Instrumentos públicos—Unidad de acto

Cuando al otorgamiento comparecieren testigos instrumentales, será indispensable la unidad de acto, lo que bajo su fe notarial hará constar el notario en la escritura. Disponiéndose, que cuando el otorgamiento solamente requiera la presencia de testigo de conocimiento, quien no sea a su vez instrumental, no será necesaria dicha unidad de acto. No obstante, en el acto de la firma deberán coincidir ante el notario la presencia del testigo de conocimiento y del compareciente a quien dich[o] testigo conoce e identifica para el notario, quién así lo hará constar en la escritura.

4 LPRA § 2042.

39 El artículo 32 de la *Ley notarial de Puerto Rico* dispone:

Instrumentos públicos—Errores materiales y su corrección

Se tendrán por no puestas las adiciones, apostillas, entrerrenglonaduras, raspaduras y tachaduras en los instrumentos públicos a menos que se salven a continuación del último renglón con la aprobación expresa y la firma de los que deben suscribir el documento.

Se podrán poner, sin embargo, entre paréntesis las palabras equivocadas seguido de la palabra digo para hacer constar que no deben leerse aquéllas.

No se reputarán blancos los espacios que resulten al fin de una línea, o cuando en la siguiente empiece un párrafo; pero en este caso deberá cubrirse el blanco con una raya o guión.

4 LPRA § 2050.

40 *In re Da Silva Arocho*, 189 DPR 888 (2013); *In re Pérez Pérez*, 189 DPR 98 (2013).

casos nos dan la impresión de que hay notarios que piensan que dichos libros no son importantes y no requieren su protección con gran celo.

A. In re Eddie A. Pérez Pérez

In re Pérez Pérez trata de un notario admitido muy recientemente al ejercicio de la abogacía y la notaría, en 2008 y 2009 respectivamente. La ODIN indicó que la División de Vehículos Hurtados de Carolina se encontraba haciendo una investigación en la que requería que el notario informara si había anotado en su registro de testimonios una declaración jurada sobre cierto vehículo de motor, y para ello fue citado.⁴¹ El notario no compareció a la citación, ni ante la ODIN, e indicó a los alguaciles que fueron a incautar el registro de testimonios que este se le había extraviado.⁴²

Luego de varios incumplimientos con las órdenes del Tribunal, y de expresar el Tribunal que este comportamiento no sería tolerado,⁴³ el Tribunal Supremo lo suspendió indefinidamente del ejercicio de la abogacía y la notaría. Esta situación requiere, como mínimo, que comentemos que este notario nunca entendió el significado de su investidura y, si en tan corto tiempo se le perdió su registro de testimonios y no lo notificó al Tribunal Supremo, entendemos que nunca debió ser notario.

B. In re Wilfredo E. Da Silva Arocho

En *In re Da Silva Arocho*, el notario Da Silva Arocho “[s]olicitó la renuncia voluntaria del ejercicio de la notaría mediante carta . . . por haber sido nombrado al cargo de fiscal especial en el Departamento de Justicia”.⁴⁴ No obstante, tal acto voluntario culminó con “la suspensión inmediata e indefinida del Lcdo. Wilfredo E. Da Silva Arocho del ejercicio de la abogacía y la notaría”,⁴⁵ debido a graves faltas notariales, incluyendo el hurto de cuatro tomos de su registro de testimonios. Nunca pudo reconstruirlos según se le ordenó, y tampoco subsanó las otras graves faltas que adolecía su obra notarial. Por supuesto, tampoco llegó a ser fiscal.

En aquellos casos en que el ejercicio de la notaría es incompatible con otros puestos o trabajos dentro de la práctica de la abogacía, dichos nombramientos deben, al menos, condicionarse en cuanto a su permanencia al resultado de la inspección de la obra notarial. Resulta lógico concluir que un notario que pierde cuatro tomos de su registro de testimonios y que incumple con tantas otras

⁴¹ *Pérez Pérez*, 189 DPR en la pág. 99 (mencionándose la Declaración Núm. 255 de 21 de noviembre de 2011).

⁴² *Id.*

⁴³ *Id.* en la pág. 101.

⁴⁴ *Da Silva Arocho*, 189 DPR en la pág. 890.

⁴⁵ *Id.*

obligaciones ministeriales del ejercicio de la notaría no puede ser un fiscal competente y responsable.

IV. *IN RE VÍCTOR M. PADILLA SANTIAGO*

En *In re Padilla Santiago*, el notario Víctor M. Padilla Santiago ya había sido suspendido de la práctica de la notaría en el 2005, pero continuó practicando la abogacía.⁴⁶ En su obra incautada, la ODIN encontró, entre otras faltas, que varias de sus escrituras eran nulas por la falta de la firma del notario, y que varios testamentos abiertos carecían de la presencia de testigos instrumentales.⁴⁷ Para autorizar nuevamente las escrituras señaladas, el abogado solicitó la reinstalación condicionada o provisional al ejercicio de la notaría, por treinta días, lo que le fue negado.⁴⁸ Tomó un periodo de nueve años suspenderlo indefinidamente del ejercicio de la abogacía, en vista de su incumplimiento con las órdenes del Tribunal Supremo. Este es un caso, como muchos, en que el notario suspendido tiene que contratar los servicios de otro notario para subsanar las faltas que sean subsanables y para autorizar nuevamente los instrumentos que son nulos. Resulta insólito el tiempo transcurrido y no cabe duda de que excedió el necesario para corregir las faltas graves señaladas y demostrar un genuino interés por corregir las mismas.

V. AUTORIZACIÓN DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE MEDIANTE TESTIMONIO DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA

A. *In re Ferdinand Vargas Velázquez*

Pasando a otro tema, los notarios Vargas Velázquez y Portela Martínez autorizaron compraventas inmuebles mediante testimonios de reconocimiento de firmas, en abierta violación a nuestro ordenamiento notarial.⁴⁹ El contrato en que intervino Vargas Velázquez se efectuó en el 2002, y su objeto era una finca que pertenecía a una sucesión a venderse por \$33,000. Los compradores pagaron \$1,000 en efectivo el día del otorgamiento y el negocio se condicionó a que el vendedor gestionara todos los trámites necesarios para la transmisión de un título válido del pleno dominio del inmueble a la compradora. “De no darse la condición pautada, las partes devolverían sus respectivas prestaciones y el señor Santiago Vega[, el vendedor y quejoso,] resarciría a la compradora cualquier mejora que ésta realizara a la propiedad”.⁵⁰ Nueve años después, el vendedor presentó queja contra el notario, alegando que no le orientó sobre las consecuencias

⁴⁶ *In re Padilla Santiago*, 190 DPR 535 (2014).

⁴⁷ *Id.* en la pág. 536.

⁴⁸ *Id.*

⁴⁹ *In re Portela Martínez*, 2014 TSPR 73; *In re Vargas Velázquez*, 190 DPR 730 (2014).

⁵⁰ *Vargas Velázquez*, 190 DPR en las págs. 732-33.

del negocio jurídico.⁵¹ La Oficina del Procurador General presentó una querrela, imputando al notario la “violación a los Cánones 18 y 38 del Código de Ética Profesional, e infracción al Art. 56 de la Ley Notarial de Puerto Rico, y a la Regla 68 del Reglamento Notarial de Puerto Rico”.⁵²

La Comisionada Especial designada, por su parte, concluyó que Vargas Velázquez violó los cánones 18⁵³ y 38⁵⁴ del *Código de Ética Profesional*, pero no incurrió en las violaciones al artículo 56⁵⁵ de la *Ley notarial de Puerto Rico* ni a la regla 68⁵⁶ del *Reglamento notarial de Puerto Rico* “porque no se constituyó un contrato real de compraventa, puesto a que el quejoso no podía transmitir derecho real alguno”.⁵⁷

En su determinación final, el Tribunal Supremo dispuso que sí se violaron las citadas disposiciones del ordenamiento notarial y expuso:

El hecho de que el señor Santiago Vega no fuera el titular de la propiedad objeto del contrato de compraventa no justifica la corrección de la intervención del licenciado Vargas Velázquez. Como hemos establecido, las prohibiciones del Art. 56 de la Ley Notarial de Puerto Rico y el Art. 68 del Reglamento Notarial no distinguen en el hecho de si hubo o no una compraventa perfecta. La realidad es que el licenciado Vargas Velázquez legitimó la firma de los otorgantes en un contrato de compraventa de un bien inmueble, contrario a lo que dispone la ley.

Los notarios no deben relegar su deber de ser sumamente cautelosos en el ejercicio de su práctica, y deben tener presente en todo momento las consecuencias que pueden acarrear sus negligencias u omisiones en el desempeño de su deber. Así, corresponde a un notario orientar a las partes que acuden con la intención de transmitir un bien que forme parte de un caudal hereditario, sobre los requisitos para lograr tal compraventa. Esto máxime cuando aún no se ha llevado a cabo la partición correspondiente, por lo que no existe aún un derecho sobre un bien específico o que se pueda enajenar o gravar alguna cuota específica, a menos que exista el consentimiento unánime de todos los coherederos.

En el caso ante nos, el licenciado Vargas Velázquez tuvo ante sí aquellos documentos que demostraban la imposibilidad de la ejecución del contrato de compraventa que pretendían acordar las partes. Sin embargo, no instruyó a los comparecientes sobre esta particularidad y limitó su intervención a ajustar el lenguaje del contrato otorgado. Su omisión de no advertir ni orientar sobre la

51 *Id.* en la pág. 733.

52 *Id.* (citas omitidas).

53 *Id.* Véase CÓD. ÉTIC. PROF. 18, 4 LPRA Ap. IX, Canon 18 (2012). El Tribunal dispuso que “el oficio del notario requiere el asesoramiento adecuado sobre las normas relativas al negocio que desean realizar las partes que acuden a él”. *Vargas Velázquez*, 190 DPR en la pág. 735.

54 *Id.* en la pág. 733. Véase 4 LPRA Ap. IX, Canon 38. Según el Tribunal, “[o]torgar un documento notarial en contravención a la ley y al reglamento notarial constituye una infracción al Canon 38”. *Vargas Velázquez*, 190 DPR en la pág. 735 (cita omitida).

55 Ley notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2091 (2010).

56 Reglamento notarial de Puerto Rico 68, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 68 (2012).

57 *Vargas Velázquez*, 190 DPR en la pág. 734.

necesidad de una declaratoria de herederos, de la comparecencia de los miembros de la sucesión, entre otras, constituyen una falta de competencia y una violación a los Cánones 18 y 38 del Código de Ética Profesional.⁵⁸

El Tribunal tomó en consideración, como justificación a sus acciones, que:

[C]ontra el licenciado Vargas Velázquez solo se han presentado dos quejas desde que juramentó como notario hace más de 35 años, no hubo un ánimo de lucro en su intervención, su actuación no perjudicó a ninguna parte y que la queja fue presentada casi nueve años desde que el notario autenticó las firmas.⁵⁹

Por lo tanto, el Tribunal solamente le impuso una censura enérgica al notario.

Al presente no existe término prescriptivo para la presentación de las quejas contra los notarios. No obstante, el 20 de diciembre de 2013 el Tribunal Supremo divulgó la resolución *In re Proyectos de Código de conducta profesional y de Reglas de procedimiento para asuntos disciplinarios de la abogacía y la notaría*.⁶⁰ En dicha resolución dejó saber que se habían presentado ante su consideración los susodichos proyectos, pero que no había pasado juicio sobre ellos pues “considera[ba] prudente que la ciudadanía y la comunidad jurídica . . . [tuviesen] la oportunidad de conocerlos y de someter comentarios y recomendaciones al Secretariado de la Conferencia Judicial”.⁶¹ En el *Proyecto de Reglas de procedimiento* se incluyeron dos propuestas de reglas sobre prescripción de la presentación de las quejas, citadas a continuación:

Propuestas alternas para reglas de prescripción en asuntos disciplinarios de la abogacía y la notaría

A continuación, dos propuestas relacionadas a la imposición de un límite de tiempo para la presentación de acciones disciplinarias. La primera propuesta es una versión que toma en consideración el tiempo transcurrido desde la ocurrencia de la conducta al momento de iniciación del procedimiento disciplinario para efectos de su evaluación. Esta Regla debería ser incluida como un nuevo inciso (D) en la Regla 15 (Inicio de los procedimientos) del Proyecto de Reglas de Procedimiento para Asuntos Disciplinarios de la Abogacía y la Notaría, que presentó el Secretariado. La segunda propuesta ofrece una regla propia de prescripción y, de adoptarse, debería ser incluida en el Capítulo VIII (Disposiciones Complementarias) del mismo Proyecto como una nueva Regla 41.

Propuesta I

Regla 15 – Inicio de los procedimientos

. . . .

⁵⁸ *Id.* en las págs. 736-37 (citas omitidas).

⁵⁹ *Id.* en la pág. 738.

⁶⁰ *In re Proj. Conducta Prof. y Regl. Disc.*, 189 DPR 1032 (2013).

⁶¹ *Id.* en las págs. 1032-33.

(D) *Tiempo transcurrido. La Comisión y el Director Ejecutivo o la Directora Ejecutiva no tendrán la obligación de remitir un asunto de conducta profesional para investigación a la Oficina del Procurador General o a la Oficina de Inspección de Notaría si han transcurrido más de cinco (5) años desde que ocurrieron los hechos que constituyen la alegada causa de responsabilidad disciplinaria hasta la presentación de la queja.*

. . . [E]l inciso está basado en la sección 2.1 de las Rules of the Board of Bar Overseers de Massachusetts.

Propuesta II

Regla 41. Prescripción de la Acción Disciplinaria

(A) *El término para iniciar un procedimiento sobre conducta profesional, al amparo de las Reglas 15 y 32, será de cinco (5) años. El cómputo de este plazo comenzará a partir del momento en que quien solicite iniciar el procedimiento tenga conocimiento o debió conocer con la debida diligencia de las circunstancias que constituyen causa para disciplinar, y tenga la capacidad para denunciarla. El término prescriptivo se interrumpe con la presentación de una queja, al amparo de la Regla 15 o de la Regla 32.*

(b) *El término de prescripción no será de aplicación:*

(1) *Durante el periodo en que la conducta imputada no pudo ser descubierta debido a actos u omisiones intencionales del abogado o de la abogada concernida;*

(2) *Durante el periodo de tiempo en que el abogado o la abogada concernida se encuentre fuera de la jurisdicción de Puerto Rico con la intención de evitar un procedimiento disciplinario bajo estas Reglas;*

(3) *Cuando la conducta imputada al abogado o a la abogada pueda ser constitutiva de delito, aunque no hubiese una denuncia o acusación formal, un procedimiento penal o una convicción de la misma.*

(4) *Cuando se trate de un procedimiento disciplinario recíproco, por haberse impuesto al abogado o la abogada una sanción disciplinaria en otra jurisdicción.*

Procedencia

Esta Regla está basada en el inciso (i) de la Regla 251.32 de las Reglas de Procedimiento Civil de Colorado (Capítulo 20 sobre disciplina profesional; la Sección 2-32 de las Reglas del Tribunal Superior de Connecticut; la Regla 3-7.16 de las Reglas del Colegio de Abogados de Florida; la Regla 5.085 de las Reglas del Tribunal Supremo de Missouri; la Sección I de la Regla 37a de las Reglas del Tribunal Supremo de New Hampshire; la Regla 17-303 de las Reglas de Disciplina de

New México; y la Sección 28 del Código Disciplinario del Colegio de Abogados de Missouri.⁶²

Resulta fundamental expresar que no puede confundirse la existencia o validez del negocio jurídico de la compraventa, que es un contrato de naturaleza consensual, con la ineficacia del instrumento utilizado por causa de una actuación notarial impropia, según establecido en nuestro ordenamiento notarial. Dicho en otras palabras, aunque el instrumento autorizado por el notario adolezca de faltas que impidan su inscripción, o cause algún otro perjuicio a las partes contratantes, el negocio jurídico de la compraventa resulta válido si existe consentimiento, objeto y causa.⁶³ Esto, independientemente de la actuación del notario al violar la Ley y el Reglamento notarial. Que no exista tracto registral o que existan requisitos incumplidos por el notario que impidan la inscripción del título del adquirente, no necesariamente implica o produce la inexistencia del negocio jurídico de la compraventa, si el transmitente era el verdadero dueño, inscrito o no, y las partes consintieron válidamente sobre el objeto y la causa del contrato. De hecho, el contrato de compraventa puede ser verbal. Lo aquí expresado, naturalmente, es también aplicable al análisis del caso que sigue.

B. In re Mario J. Portela Martínez

En el caso *In re Mario J. Portela Martínez*, el notario también intervino en una compraventa de propiedad inmueble mediante documento privado de reconocimiento de firmas en lugar de una escritura pública y se pactó que se elevaría a escritura pública cuando la compradora lo requiriera.⁶⁴ El vendedor falleció al mes siguiente de la compraventa sin haberse elevado a escritura pública la compraventa.⁶⁵ Cinco meses después, la compradora cedió a un tercero sus derechos sobre la finca en cuestión mediante escritura pública ante el mismo notario.⁶⁶ El Tribunal expresó que “[d]e la escritura surg[ía] que el licenciado Portela Martínez impartió a las partes las advertencias legales pertinentes”.⁶⁷ En el instrumento se estableció que los pagos de la finca se continuarían haciendo por el ahora

⁶² Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, Tribunal Supremo, Proyecto de reglas de procedimiento para asuntos disciplinarios de la abogacía y la notaría 127-28 (2013) (nota omitida), <http://www.ramajudicial.pr/Prensa/pdf/PROYECTO-DE-REGLAS-DE-PROCEDIMIENTO-PARA-ASUNTOS-DISCIPLINARIOS-ABOGACIA-Y-NOTARIA.pdf>.

⁶³ Véase *Rosario v. Registrador*, 59 DPR 428 (1941). Allí el Tribunal expresó que “[q]uizás conven[ía] aclarar que la nulidad del título por no ajustarse a lo dispuesto en la ley, no conlleva necesariamente la nulidad del contrato de compraventa que puede ser perfectamente válido y obligatorio entre las partes, si concurren los tres requisitos enumerados en el artículo 1213 del Código Civil”. *Id.* en la pág. 433.

⁶⁴ *In re Portela Martínez*, 2014 TSPR 73, en la pág. 2.

⁶⁵ *Id.*

⁶⁶ *Id.*

⁶⁷ *Id.*

cesionario a la sucesión del vendedor original.⁶⁸ Los hechos del caso se encuentran muy pobremente formulados. Del caso no surge cuáles fueron las advertencias hechas por el notario en la referida escritura. Tampoco surge si les explicó a las partes sobre el problema de tracto existente, ya que la cedente no poseía un título inscribible.

Veintidós días después, el cesionario que recibió los pagos de la compradora original cedió sus derechos sobre la finca a un matrimonio en otra escritura pública, también autorizada por el notario.⁶⁹ En la misma aparece una cláusula que indica que “las partes acordaron que . . . [los adquirentes] contrataría[n] al licenciado Portela Martínez para iniciar una acción para exigir a la sucesión . . . [del vendedor original] el cumplimiento específico de la obligación [de elevar la compraventa a escritura pública,] asumida en el contrato privado de compraventa”.⁷⁰ Estos esposos resultaron ser los quejosos contra el notario.⁷¹

En el 2003, dicho matrimonio adquirente instó demanda contra su transmisor “por incumplir con su obligación de gestionar con el titular registral la inscripción del inmueble a su nombre”.⁷² Como no se menciona en la opinión, debemos suponer que Portela Martínez no fue demandado. En cuanto a las actuaciones del TPI, este:

[D]ictó sentencia en rebeldía . . . [a favor de los demandantes y] decretó la resolución del contrato . . . orden[ando] que las partes se devolvieran las prestaciones.

Seis años más tarde, . . . [en el 2009, los adquirentes] reclamaron al licenciado Portela Martínez los gastos legales que incurrieron como consecuencia de las escrituras que *otorgó* con relación a la finca . . . Alegaron que . . . les había afirmado que resolvería el conflicto de la titularidad de esa finca, . . . [con lo cual no había cumplido].⁷³

Repasemos las disposiciones legales aplicables, no sin antes señalar que, por increíble que parezca, en esta opinión el Tribunal Supremo ni siquiera mencionó la regla 68 del *Reglamento notarial de Puerto Rico*. Veamos el artículo 56 de la *Ley notarial de Puerto Rico*, según enmendado:

Testimonio o declaración de autenticidad—Concepto; limitaciones; extensión de la fe pública

Llámesse testimonio o declaración de autenticidad al documento mediante el cual un notario a requerimiento de parte interesada, da testimonio de fe de un documento no matriz, además de la fecha del testimonio:

68 *Id.*

69 *Id.* en las págs. 2-3.

70 *Id.* en la pág. 3.

71 *Id.* en la pág. 2.

72 *Id.* en la pág. 3.

73 *Id.* en las págs. 3-4 (énfasis suplido).

- (1) De la legitimación de las firmas que en él aparezcan, siempre que no se trate de los actos comprendidos en la sec. 2005 de este título ni en los incisos (1) a (6) de la sec. 3453 del Título 31;
- (2) de haber tomado juramento por escrito;
- (3) de que es traducción fiel y exacta de otro, siempre que conozca ambos idiomas y así lo certifique el propio testimonio;
- (4) de que es copia fiel y exacta de un documento que no obra en un protocolo notarial, o
- (5) en general, de la identidad de cualquier objeto o cosa.

Sólo los notarios podrán dar testimonio de hechos, actos o contratos de mero interés particular sin perjuicio de lo dispuesto en cualesquiera leyes vigentes. Las declaraciones de autenticidad podrán comprender o no el juramento.

No podrán los notarios autorizar testimonios en los casos comprendidos en la sec. 2005 de este título, ni en los incisos (1) al (6) de la sec. 3453 del Título 31. Esta prohibición incluye específicamente los contratos de venta de inmueble que pretendan expresa o implícitamente, adjudicar porciones específicas en un inmueble cuya segregación no haya sido previamente aprobada por las agencias correspondientes.

El notario no asume responsabilidad alguna por el contenido del documento privado cuyas firmas legitime.⁷⁴

La regla 68, o *Prohibición del Reglamento notarial de Puerto Rico*, dispone que “[e]n ningún caso podrá el notario legitimar las firmas en documentos privados que traten de los contratos contenidos en los incisos (1) al (6) de la sec. 3453 del Título 31”.⁷⁵ El artículo 1232 del *Código Civil de Puerto Rico*, al que ambas disposiciones citadas anteriormente se refieren, dispone que:

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

Deberán constar en documento público:

- (1) Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
- (2) Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis (6) o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.
- (3) Las capitulaciones matrimoniales y la constitución y aumento de la dote siempre que se intente hacerlas valer contra terceras personas.
- (4) La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal.
- (5) El poder general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero.

⁷⁴ Ley notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPR § 2091 (2010). Las enmiendas fueron las siguientes: Ley Núm. 156 de 11 de agosto de 1995, 1995 LPR 829; Ley Núm. 194 de 7 de agosto de 1998, 1998 LPR 806; Ley Núm. 196 de 13 de diciembre de 2007, 2007 LPR 944.

⁷⁵ Reglamento notarial de Puerto Rico 68, 4 LPR Ap. XXIV, R. 68 (2012).

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

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

En todo caso, los contratos efectuados por intervención de mandatario deberán constar en documento auténtico, concediéndose por la presente sección a los jueces de distrito y de paz, en ausencia de notario, facultades para certificar las declaraciones de autenticidad de dichos contratos, en la forma determinada por las secs. 887 et seq. del Título 4.

No obstante lo dispuesto en el párrafo precedente, serán válidos los contratos de comercio efectuados por correspondencia, y todos aquéllos en que la formalidad del documento auténtico pueda constituir una demora perjudicial a la naturaleza y rapidez del tráfico mercantil.⁷⁶

En *In re Portela Martínez*, el Tribunal citó el caso *In re Ferdinand Vargas Velázquez*.⁷⁷ A pesar de que ambos casos se resolvieron con solo meses de diferencia, el Tribunal dictaminó que Portela había violado el canon 18 del *Código de Ética Profesional*⁷⁸ y el artículo 56 de la *Ley notarial de Puerto Rico*,⁷⁹ pero no mencionó la violación a la regla 68 del *Reglamento notarial de Puerto Rico*, disposición equivalente al artículo 56.⁸⁰ Por la violación al artículo 56, el Tribunal le impuso el pago de una multa de \$500 al notario, sanción que no es común en

76 Cód. Civ. PR art. 1232, 31 LPRR § 3453 (1990).

77 *Portela Martínez*, 2014 TSPR 73, en las págs. 7-8.

78 El canon 18 dispone lo siguiente:

Competencia del abogado y consejo al cliente.

Será impropio de un abogado asumir una representación profesional cuando está consciente de que no puede rendir una labor idónea competente y que no puede prepararse adecuadamente sin que ello apareje gastos o demoras irrazonables a su cliente o a la administración de la justicia.

Es deber del abogado defender los intereses del cliente diligentemente, desplegando en cada caso su más profundo saber y habilidad y actuando en aquella forma que la profesión jurídica en general estima adecuada y responsable.

Este deber de desempeñarse en forma capaz y diligente no significa que el abogado puede realizar cualquier acto que sea conveniente con el propósito de salir triunfante en las causas del cliente. La misión del abogado no le permite que en defensa de un cliente viole las leyes del país o cometa algún engaño. Por consiguiente, al sostener las causas del cliente, debe actuar dentro de los límites de la ley, teniendo en cuenta no sólo la letra de ésta, sino el espíritu y los propósitos que la informan. No debe tampoco ceder en el cumplimiento de su deber por temor a perder el favor judicial ni la estimación popular. No obstante, un abogado puede asumir cualquier representación profesional si se prepara adecuadamente para ello y no impone gastos ni demoras irrazonables a su cliente y a la administración de la justicia.

CÓD. ÉTIC. PROF. 18, 4 LPRR Ap. IX, Canon 18 (2012).

79 4 LPRR § 2091.

80 4 LPRR Ap. XXIV, R. 68.

estos casos, aunque la contempla el artículo 62 de dicha Ley.⁸¹ Es importante señalar que en este caso, nuevamente, se levantó la alegación de que la violación a dicho artículo 56 no le fue imputado al notario en la querrela y aun así se resolvió que cometió la violación.⁸² Este asunto se viene planteando reiteradamente en los procedimientos disciplinarios ante el Tribunal Supremo, pero el Tribunal ha resuelto, si bien con la disidencia de la ahora jueza presidenta Fiol Matta, que ello no viola la garantía de la observación del debido proceso de ley que se requiere en los asuntos disciplinarios contra notarios y abogados.⁸³

Sobre el citado artículo 56, comentamos que aunque su último párrafo dispone que “[e]l notario no asume responsabilidad alguna por el contenido del documento privado cuyas firmas legitime”,⁸⁴ ello no es totalmente correcto, y la responsabilidad del notario dependerá del grado de su intervención en el documento privado legitimado. Por ejemplo, en *In re Portela Martínez* el notario sí respondió porque le estaba vedado autorizar un testimonio de legitimación de firmas cuando estaba obligado a redactar y autorizar una escritura pública.⁸⁵ De lo contrario, tenía que negarse a intervenir. Ciertamente, la resolución del contrato no eximió al notario de responsabilidad, aunque transcurrieron seis años entre la presentación de la referida demanda y la presentación de la queja contra el notario, lo que entendemos, resultó excesivo. De hecho, el notario lo alegó,⁸⁶ pero el Tribunal resolvió que “la demora de los quejosos no causó perjuicio alguno al licenciado Portela Martínez ni lo dejó en estado de indefensión”.⁸⁷

VI. CONFLICTO DE INTERÉS Y REPRESENTACIÓN DE CLIENTES CON INTERESES ADVERSOS

Para analizar otros aspectos del tratamiento del Tribunal sobre los términos notariales, nos restan los casos *In re José M. Toro Iturrino* e *In re Orlando R. Gon-*

81 *Portela Martínez*, 2014 TSPR 73, en la pág. 11. El Tribunal justificó la sanción por lo siguiente:

[P]oseemos la facultad que nos da el Art. 62 de la Ley Notarial para imponer una multa de hasta \$500 por cualquier “infracción” notarial, “previa oportunidad al notario de ser oído en su defensa, . . .” [sic] en caso de cualquier infracción a las disposiciones de este capítulo o de cualquier otra ley relacionada con el ejercicio del notariado . . .”.

Id. en las págs. 9-10 (modificación en original) (cita omitida) (*citando a 4 LPRR § 2102*).

82 *Id.* en las págs. 10-11.

83 Véase *In re Martínez Almodóvar*, 180 DPR 805, 833 (2011) (Fiol Matta, opinión disidente); *In re Pérez Riveiro*, 180 DPR 193, 195, 205 (2010) (*per curiam*, Fiol Matta no intervino). Véase además *Zauderer v. Office of Disciplinary Counsel*, 471 U.S. 626 (1985).

84 4 LPRR § 2091.

85 *Portela Martínez*, 2014 TSPR 73, en la pág. 7.

86 *Id.* en la pág. 4.

87 *Id.* en la pág. 9.

zález Hernández.⁸⁸ En el primero, el Tribunal censuró enérgicamente al notario por violar el canon 38 del *Código de Ética Profesional*,⁸⁹ y la regla 5 del *Reglamento notarial de Puerto Rico*.⁹⁰ En el segundo, el notario autorizó una escritura de compraventa en la que el comprador compareció como soltero. Al poco tiempo de su otorgamiento, el mismo notario, en su capacidad de abogado, representó al comprador de la susodicha escritura y a la esposa de este en la acción civil de divorcio por consentimiento mutuo.⁹¹

A. *In re José M. Toro Iturrino*

Veamos los hechos en *In re Toro Iturrino*, los cuales también se encuentran muy pobremente formulados. Toro Iturrino fue admitido al ejercicio de la notaría en el 1982 y se dedicó al ejercicio privado de la abogacía y la notaría en su

88 *In re Toro Iturrino*, 190 DPR 582 (2014); *In re González Hernández*, 190 DPR 164 (2014).

89 El canon 38 del *Código de Ética Profesional* establece que “[e]l abogado deberá esforzarse, al máximo de su capacidad, en la exaltación del honor y dignidad de su profesión, aunque el así hacerlo conlleve sacrificios personales y debe evitar hasta la apariencia de conducta profesional impropia”. CÓD. ÉTIC. PROF. 38, 4 LPR Ap. IX, Canon 38 (2012).

90 La regla 5 del *Reglamento Notarial de Puerto Rico* dispone lo siguiente:

Función dual de abogado y notario

La práctica de la profesión de abogado puede ser en algunas ocasiones incompatible con la práctica de la notaría.

El notario autorizante de un documento público está impedido de actuar posteriormente como abogado de una de las partes otorgantes para exigir en un litigio contencioso las contraprestaciones a que se haya obligado cualquier otra parte en el documento otorgado ante él.

El notario está impedido de representar como abogado a un cliente en la litigación contenciosa y, a la vez, servir de notario en el mismo caso por el posible conflicto de intereses o incompatibilidades que puedan dimanar del mismo.

Las normas recogidas en los dos párrafos precedentes aplicarán al notario personalmente y no a aquellos notarios y abogados que sean o hayan sido sus socios o compañeros de oficina. No obstante, los socios o compañeros de oficina del notario autorizante no podrán representar a una parte otorgante en un documento público autorizado por éste, cuando en un litigio se impugne la validez de cualquiera de los acuerdos que surgen del documento o se alegue que se omitieron acuerdos relativos al asunto objeto del mismo, o cuando por alguna otra razón se cuestione la actuación del notario autorizante.

No obstante, podrá actuar el abogado como notario en toda acción *ex parte*, de jurisdicción voluntaria, y en los recursos gubernativos a menos que su actuación esté expresamente prohibida por ley o doctrina jurisprudencial. También, podrá actuar el notario como abogado en un mismo asunto cuando el notario antes de un litigio sólo haya dado fe de la autenticidad de firmas y en el litigio no estén en controversia las firmas ni el documento donde aparezcan tales firmas sea el objeto principal de la reclamación.

Queda siempre al sano juicio del notario y sus socios o compañeros de oficina, dentro de su responsabilidad profesional, decidir cuándo deben abstenerse de actuar aun en casos en que su actuación estuviere permitida, pero que por sus particulares circunstancias en la dimensión ética podrían generar un potencial de conflicto o la apariencia de conducta impropia.

Reglamento notarial de Puerto Rico 5, 4 LPR Ap. XXIV, R. 5 (2012).

91 *González Hernández*, 190 DPR en la pág. 168.

pueblo de Sabana Grande.⁹² En 1994, Toro Iturrino representó al demandante Asencio contra el demandado Negrón en relación con un contrato de opción suscrito por ambas partes, por el cual el señor Negrón “obtuvo [del demandante] la primera opción de compra de un solar identificado con el número 17 en un proyecto de urbanización ubicado en el municipio de Lajas, Puerto Rico”.⁹³ Se explica en el caso que en 1998 ocurrió lo siguiente:

[E]l señor Asencio Rivera y su esposa, . . . [representados por el querellado] Toro Iturrino, presentaron una demanda en daños y perjuicios contra el señor Negrón . . . [R]eclamaba[n] el *cumplimiento específico del contrato de opción* entre las partes con relación al solar . . . número 17. . . Toro Iturrino adujo que [sus clientes,] los demandantes[,] se habían comprometido verbalmente a venderle al quejoso un predio de terreno que se segregaría del solar [17] . . . [C]uando el señor Negrón Mora se enteró de la transacción, enmendó el plano dividiendo el solar sujeto a opción y vendió . . . directamente [la parte segregada] al doctor Pandolfi [quien resultó ser el quejoso en este caso].

. . . [En] septiembre de 1999 la demanda fue enmendada para incluir al quejoso [Pandolfi] y a su esposa como demandados por interferencia culposa de obligación contractual y por los daños causados a una tubería de alcantarillado de los demandantes. El TPI dictó sentencia desestimando la primera causa de acción contra el quejoso por estar prescrita. . . [L]a acción de daños se desestimó sin perjuicio, ya que ambas partes solicitaron el desistimiento voluntario de . . . [la misma].

Transcurridos seis años de litigio, . . . [en] enero de 2005 el licenciado Toro Iturrino autorizó la Escritura Núm. 1, titulada Escritura de Segregación, Compra-venta y Traspaso. Mediante esta Escritura, el señor *Negrón Mora segregaba, cedía y traspasaba el predio de terreno identificado como solar 17 a favor del señor Asencio Rivera y su esposa.*

. . . [C]inco días . . . [después], los demandantes [Asencio y su esposa, representados por Toro Iturrino,] presentaron una moción urgente . . . [A]legaron que, luego de otorgarse la escritura objeto del inmueble en controversia, fueron a inspeccionar el solar. En ese momento se percataron de que no tenía la toma para la instalación de la tubería por la que discurrirían las aguas negras hacia el alcantarillado. . . [E]xpresaron que . . . Negrón [y] . . . Pandolfi habían intentado desconectar nuevamente el alcantarillado del solar en cuestión. . . [S]olicitaron una orden para que el demandado [Negrón] conectara el desagüe de aguas negras al sistema de alcantarillado o que, en la alternativa, se autorizara a la parte demandante a conectar a su propio costo el desagüe de aguas negras al sistema de alcantarillado a través del solar adquirido sin afectar en forma alguna los predios de terceras personas. El TPI declaró *con lugar* dicha moción y ordenó al señor Negrón Mora que no interviniera, de manera que los demandantes pudieran conectar la tubería de aguas negras de su propiedad al alcantarillado de la urbanización residencial Villa Panorámica a través del solar adquirido.⁹⁴

92 *Toro Iturrino*, 190 DPR en la pág. 585.

93 *Id.*

94 *Id.* en las págs. 585-87 (énfasis suplido) (notas omitidas).

Finalmente, Pandolfi presentó la queja imputándole a Toro “conflicto de interés y aparentar una conducta indebida al asumir la representación legal de personas cuyos intereses estaban en conflicto”.⁹⁵

Luego de la investigación de la ODIN, el Tribunal Supremo ordenó la presentación de la querrela, imputándole a Toro la violación al canon 38 del *Código de Ética Profesional*,⁹⁶ y a la regla 5 del *Reglamento notarial de Puerto Rico*,⁹⁷ al ejercer las funciones de abogado y notario en un mismo pleito. La honorable Jeannette Ramos Buonomo, quien fue designada Comisionada Especial en este asunto, argumentó que Toro violó la regla 5 del *Reglamento notarial de Puerto Rico* y recomendó, como medida disciplinaria, una amonestación al querrellado, por su excelente reputación y “[por]que su historial profesional previo indica[ba] que e[ra] una persona admirada”.⁹⁸ El Tribunal concluyó que el licenciado Toro Iturrino ejerció indebidamente la función dual de abogado y notario al autorizar una escritura sobre un bien inmueble que era objeto de un litigio en el cual el querrellado era abogado. El Tribunal expresó lo siguiente:

Por otro lado, la apariencia de conducta impropia prohibida por los cánones de ética profesional fue aún más patente cuando el querrellado presentó una moción urgente pocos días después del otorgamiento de la escritura. El contenido de esta moción estaba dirigido contra el señor Negrón Mora, uno de los comparecientes de la escritura donde el licenciado Toro Iturrino fungió como notario público.

No podemos ignorar que las acciones del letrado constituyen una violación a la Regla 5 del Reglamento Notarial y al Canon 38 de Ética Profesional, al crear una apariencia de conducta impropia. A la luz de estos antecedentes, avalamos la conclusión contenida en el informe presentado por la Comisionada Especial.

95 *Id.* en la pág. 585. Véase además lo siguiente:

[E]l querellante expresó que en el caso de *Carlos R. González, et als. v. Francisco Negrón Mora*, ventilado ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, el querrellado presentó una moción en representación del Sr. Charles Castro Franco, para que este último interviniera en el pleito. El señor Castro Franco estaba representado inicialmente por el Lcdo. Luis Fernández Domenech. El señor Castro Franco tenía una reclamación del solar 16 de Villa Panorámica de Lajas contra el urbanizador del proyecto, el señor Negrón Mora. Recordemos que el señor Negrón Mora (parte demandada en este caso) fue uno de los otorgantes de la mencionada Escritura Núm. 1, en la que el querrellado ejerció funciones como notario. En este pleito, el tribunal había emitido una Sentencia Parcial desestimando con perjuicio la acción interpuesta por el señor Castro Franco. El querellante presentó un escrito por derecho propio en reacción a la petición de intervención presentada por el licenciado Toro Iturrino. El doctor Pandolfi solicitó la inhibición del licenciado Toro Iturrino. Empero, su reclamo no fue atendido por el tribunal en la vista celebrada el 2 de agosto de 2005.

Id. en las págs. 587-88 (notas omitidas).

96 Cód. Étic. Prof. 38, 4 LPRA Ap. IX, Canon 38 (2012).

97 Reglamento notarial de Puerto Rico 5, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 5 (2012).

98 *Toro Iturrino*, 190 DPR en la pág. 590.

Por otro lado, al determinar la sanción disciplinaria que se le impondrá al abogado que haya incurrido en una conducta antiética, podemos tomar en cuenta lo siguiente:

[. . .] (i) la buena reputación del abogado en la comunidad; (ii) su historial previo; (iii) si esta constituye su primera falta y si ninguna parte ha resultado perjudicada; (iv) *la aceptación de la falta y su sincero arrepentimiento*; (v) si se trata de una conducta aislada; (vi) *el ánimo de lucro que medió en su actuación* [sic]; (vii) resarcimiento al cliente, y ([viii]) cualesquiera otras consideraciones, ya bien *atenuantes o agravantes*, que medien según los hechos.⁹⁹

Luego de analizar el historial y la conducta desplegada por el licenciado Toro, el Tribunal se limitó a censurarlo enérgicamente.

B. In re Orlando R. González Hernández

En el caso *In re González Hernández*,¹⁰⁰ los hechos fueron los siguientes:

El querellado [González] fue admitido al ejercicio de la abogacía y la notaría . . . [en] mayo de 1979. . . . [El quejoso] Medrano contrajo matrimonio con la Sra. Jeannette Alicea Linares bajo el régimen de la Sociedad Legal de Gananciales [el 21 de mayo de 1989]. . . . [E]l 5 de febrero de 1991, el querellado autorizó la Escritura de Compraventa Núm. 16, en la que . . . [el quejoso] compareció como soltero a pesar de que en realidad estaba casado. . . . [E]n abril de ese mismo año [(1991, dos meses después)], los esposos Medrano-Alicea se divorciaron por consentimiento mutuo[, siendo el querellado] . . . quien los representó . . . [L]uego del divorcio, el 30 de agosto de 1991 el . . . [querellado] autorizó la Escritura de Compraventa Núm. 111 en la que el señor Medrano vendió la propiedad que había adquirido mediante la Escritura de Compraventa Núm. 16 [ante el notario González].

[Cinco años después, . . . [en] diciembre de 1999, el señor Medrano presentó . . . [su] queja contra el abogado. Alegó que este faltó a sus deberes éticos al consignar en la Escritura Núm. 16 que él (el quejoso) era soltero cuando sabía que en realidad era casado. Sostuvo que el letrado tenía conocimiento de ello debido a una relación de negocios que tenían. También indicó que en las estipulaciones que se sometieron con la petición de divorcio no se mencionó la propiedad objeto de esta transacción que, según alegó, era ganancial.¹⁰¹

La ODIN eventualmente presentó tres informes y recomendó referir al Procurador General “lo relacionado con la dación de fe del estado civil del quejoso y con la intervención del querellado en el proceso de divorcio por consentimiento

⁹⁹ *Id.* en la pág. 595 (modificación en original) (citas omitidas) (*citando a In re Cotto Luna*, 187 DPR 584, 593 (2012); *In re Vázquez Pardo*, 185 DPR 1031, 1044 (2012)).

¹⁰⁰ *In re González Hernández*, 190 DPR 164 (2014).

¹⁰¹ *Id.* en las págs. 168-69 (notas omitidas).

mutuo, . . . [debido a] una posible representación de clientes con intereses adversos”.¹⁰² Ante esta recomendación:

[E]l 13 de febrero de 2004 . . . [se refirió] la queja a la Oficina del Procurador General y el 27 de mayo de 2005 . . . [dicha oficina rindió] su informe. En este se recomendó el archivo de la queja porque las imputaciones del quejoso carecían de fundamentos. . . . [El quejoso] se opuso a ese informe y, en consecuencia, el 17 de febrero de 2006 . . . [el Tribunal refirió] el asunto nuevamente a la Oficina del Procurador General para que *ampliara la investigación*.

*Luego de estos eventos surgieron varias órdenes que crearon confusión sobre el trámite de este proceso disciplinario.*¹⁰³

No fue hasta julio de 2011 que la Procuradora General presentó su segundo informe, lo cual provocó que el Tribunal le ordenase “que presentara la querrela correspondiente” contra González Hernández, en la que finalmente se le imputó la violación de los cánones 21, 35 y 38.¹⁰⁴ El Comisionado Especial, designado en octubre de 2012, rindió su informe y concluyó “que el querrellado cometió las faltas imputadas”.¹⁰⁵ Finalmente, en enero de 2014, el Tribunal Supremo emitió su opinión *per curiam*, en la que se limitó a amonestar al licenciado González Hernández.¹⁰⁶

Del examen de este recuento puede verse que, desde la fecha de la presentación de la queja en 1999, hasta la emisión de esta opinión en 2014, transcurrieron quince años, término excesivamente largo. El Tribunal no explicó por qué tomó tanto tiempo esta acción disciplinaria. Solo indicó que “*surgieron varias órdenes que crearon confusión sobre el trámite de este proceso disciplinario*”.¹⁰⁷ Considero que este elemento constituye una violación del debido proceso de ley, porque mantiene al querrellado sin certeza de su futuro por un periodo irrazonablemente largo.

No obstante, a mi juicio, la sanción resultó desproporcionada,¹⁰⁸ ya que el tiempo transcurrido entre la autorización de la primera escritura y la representación legal en el divorcio no fue remoto, sino que hubo solo dos meses de diferencia. No es creíble que el notario no recordara su intervención anterior como notario. En el caso de divorcio, González tuvo que tener ante sí el certificado de matrimonio de Medrano y su esposa, y la fecha de la celebración del matrimonio tuvo que aparecer en la petición del divorcio. Su conducta se agrava cuando, cuatro meses después del divorcio, volvió a actuar como notario sin cuestionar lo

¹⁰² *Id.* en la pág. 169.

¹⁰³ *Id.* en las págs. 169-70 (énfasis suplido) (nota omitida).

¹⁰⁴ *Id.* en la pág. 170.

¹⁰⁵ *Id.* en las págs. 170-71.

¹⁰⁶ *Id.* en las págs. 167-68.

¹⁰⁷ *Id.* en la pág. 170 (énfasis suplido).

¹⁰⁸ *Id.* en la pág. 184 (a no ser que el Tribunal consideró que los quince años del trámite de la acción disciplinaria fueron *castigo suficiente* para el notario).

realizado previamente. González debió tener ante sí un estudio de título o una copia de la escritura anterior cuando redactó y autorizó la segunda escritura de agosto del mismo año sobre el mismo inmueble, por lo que debió percatarse que algo muy irregular estaba ocurriendo.