

## DERECHO NOTARIAL

### ARTÍCULO

BELÉN GUERRERO\* & ARIADNA M. GODREAU-AUBERT\*\*

Introducción .....	762
I. El rol del notario en asuntos que versan sobre la comunidad de bienes .....	764
A. <i>In re Hernández Vázquez</i> : la función dual del abogado notario y el desempeño de la notaría en los negocios sobre bienes en comunidad.....	764
B. <i>BL Investment Inc. v. Registrador</i> : la escritura de venta judicial en el contexto de la comunidad posganancial y la comunidad hereditaria .....	772
II. Conflicto de intereses.....	773
A. <i>In re Martínez Almodóvar</i> : función dual del abogado litigante-notario en contravención con la regla 5 del Reglamento Notarial y la enmienda tácita a las querellas contra abogados y notarios.....	773
III. Responsabilidades del notario.....	777
A. <i>In re Fernández Amy</i> : la inspección del protocolo cuando la sede notarial esta en una urbanización de acceso controlado.....	777
B. <i>In re Prieto Rivera</i> : ausencia prolongada y posterior mudanza de la notaría sin la designación de un notario sustituto .....	778
C. <i>In re Fontánez Fontánez</i> : responsabilidad del notario por deficiencias graves en su obra notarial, la nulidad de los instrumentos por él otorgados y la práctica ilegal de la notaría.....	781
D. Aranceles notariales .....	782
E. Escritura de cancelación de hipoteca .....	783
F. Fianza notarial.....	783
IV. Facultad de los fiscales para tomar juramento .....	784

---

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

\*\* Estudiante de tercer año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; Bachillerato en Ciencias Políticas, Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras, 2003.

## INTRODUCCIÓN

LAS DISTINTAS OPINIONES EMITIDAS POR EL TRIBUNAL SUPREMO DURANTE este término nos permiten analizar las figuras de la comunidad de bienes, el conflicto de intereses y el debido proceso de ley del notario en los procesos disciplinarios. Así también, esta nueva jurisprudencia reitera los principios cardinales que rigen las responsabilidades del notario, en tanto el rendimiento de índices, el pago de aranceles, el estado de sus protocolos y la accesibilidad que debe mantener el Notario para que su obra notarial sea inspeccionada por los oficiales de la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN). En esta jurisprudencia encontramos, además, valiosas aportaciones y reiteraciones sobre el propósito de la fianza notarial y la capacidad de los fiscales de tomar juramentos.

Para propósitos de este análisis, primeramente observaremos dos opiniones que nos permiten abundar sobre rol del abogado notario en aquellos asuntos que versan sobre la comunidad de bienes. En *In re Hernández Vázquez*,<sup>1</sup> el Tribunal Supremo trató este tema en el marco del conflicto de intereses por las actuaciones de un abogado como litigante, notario y parte en un mismo pleito. Esta opinión nos permite analizar la importancia de las enmiendas que se hicieron a la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), las Instrucciones de la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) y el Código Civil de Puerto Rico (CCPR) en lo pertinente a la segregación de bienes habidos en la comunidad de bienes. Por otro lado, en *BL Investment Inc. v. Registrador de la Propiedad*<sup>2</sup> se rechazó la inscripción y validez de una Escritura de Venta Judicial sobre una cuota específica de una comunidad de bienes en ausencia del consentimiento de los demás comuneros.

En lo que se refiere al conflicto de intereses, en *In re Martínez Almodóvar*<sup>3</sup> la controversia giró en torno a un notario quien también actuó como abogado litigante en un litigio relacionado a una escritura pública que él mismo autorizó. Esta opinión goza de especial importancia, puesto a que nos permite analizar los efectos que tiene sobre el debido proceso de ley el que se admitan las enmiendas tácitas a las querellas éticas presentadas contra los abogados-notarios.

Este análisis incluye, además, un acápite dedicado a aquella jurisprudencia que versa sobre las responsabilidades del notario. Dentro de este tema, en *In re Fernández Amy*<sup>4</sup> se reiteró la importancia del deber de mantener los protocolos

---

1 *In re Hernández Vázquez*, 180 DPR 527 (2010).

2 *BL Investment Inc. v. Registrador de la Propiedad*, 181 DPR 5 (2011).

3 *In re Martínez Almodóvar*, 180 DPR 805 (2011).

4 *In re Fernández Amy*, 180 DPR 158 (2010).

accesibles para ser inspeccionados. Mientras tanto, en *In re Prieto Rivera*<sup>5</sup> el proceso disciplinario se dirige contra una notaria que se ausentó de forma prolongada sin cumplir con las exigencias de la Ley Notarial y su Reglamento en lo que respecta a la designación de un notario sustituto. Este caso permite abundar sobre los procesos disponibles para solicitar la cesión de la notaría una vez un notario decide mudarse al extranjero de forma definitiva. Por último, en *In re Fontáñez Fontáñez*<sup>6</sup> un notario faltó a la diligencia que exige su profesión al autorizar instrumentos públicos sin los aranceles, firmas u otros elementos esenciales. Consecuentemente, este caso elabora sobre las deficiencias graves en la obra notarial, la nulidad de los instrumentos otorgados e incluso la práctica ilegal de la notaría.

En lo pertinente a los aranceles notariales, en *Banco Popular v. Registrador*<sup>7</sup> el Tribunal Supremo se expresó sobre los aranceles que deben cancelarse cuando se autorizan escrituras públicas de venta judicial otorgadas por un acreedor quien también comparece como licitador a la subasta y se le adjudica la buena pro. Por otro lado, y en materia del contenido de escrituras particulares, el caso de *Popular Mortgage, Inc. v. Registrador*<sup>8</sup> permitió abundar sobre las circunstancias en las que puede un notario autorizar una escritura de cancelación de hipoteca y a su vez que señala cuáles son las expresiones que debe contener tal instrumento público.

Además, reseñamos brevemente dos opiniones relacionadas a la fianza notarial en las que el Tribunal reitera la norma en lo que respecta a este requisito de la práctica de la notaría en Puerto Rico. Estos son los casos de *In re Borges Lebrón*<sup>9</sup> e *In re Rodríguez Cruz*<sup>10</sup>. Por último, incluimos en nuestro análisis la decisión de *Pueblo v. Garay López*<sup>11</sup> puesto a que abunda sobre la facultad de los fiscales para tomar juramentos.

---

5 *In re Prieto Rivera*, 180 DPR 692 (2011).

6 *In re Fontáñez Fontáñez*, 181 DPR 407 (2011).

7 *Banco Popular v. Registrador de la Propiedad*, 181 DPR 663 (2011).

8 *Popular Mortgage, Inc. v. Registrador de la Propiedad*, 181 DPR 625 (2011).

9 *In re Borges Lebrón*, 179 DPR 1037 (2010) (Núm. expediente TS-16,448).

10 *In re Rodríguez Cruz*, 180 DPR 1028 (2010) (Núm. expediente TS-4381).

11 *Pueblo v. Garay López*, 181 DPR 779 (2011).

## I. EL ROL DEL NOTARIO EN ASUNTOS QUE VERSAN SOBRE LA COMUNIDAD DE BIENES

*A. In re Hernández Vázquez<sup>12</sup>: la función dual del abogado notario y el desempeño de la notaría en los negocios sobre bienes en comunidad*

En este caso, el notario intervino como abogado y notario en reclamaciones hereditarias habidas entre herederos. Posteriormente, este se convirtió en comunero al adquirir un bien litigioso de la comunidad hereditaria. Las figuras jurídicas y disposiciones legales que debemos examinar, a la luz de este caso, son entre otras, el conflicto de intereses, la comunidad de bienes y su segregación, el artículo 15(g) de la Ley Notarial,<sup>13</sup> la Instrucción Número 5 de ODIN<sup>14</sup> y el artículo 330-A del CCPR.<sup>15</sup>

Como veremos en este caso, el notario público se colocó en una evidente y burda situación de conflicto de intereses por más de veinticinco años. Luego de un litigio sobre liquidación y partición de herencia, que comenzó en 1982 y en el que participaron dos sucesiones, el Tribunal ordenó a la parte demandante a gestionar con la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) la segregación de un predio de terreno de 4,060.8178 metros cuadrados perteneciente a la comunidad integrada por ambas sucesiones. El Tribunal también ordenó que otorgaran la escritura pública correspondiente.

En este pleito, el abogado de la parte demandante fue el notario Lcdo. Hernández Vázquez. Con anterioridad al litigio, este ya había autorizado el testimonio de un comunero con relación a dicha finca, en el cual el declarante se comprometía a remover una estructura del terreno cuando se lograra la partición del mismo. Además, el notario había tramitado dos declaratorias de herederos sobre titulares de la misma finca, en una de las cuales utilizó como peticionario a un sobrino, *no heredero*, de la causante.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> *In re Hernández Vázquez*, 180 DPR 527 (2010).

<sup>13</sup> Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2033(g) (2003 & Supl. 2010).

<sup>14</sup> OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS, INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS, Instrucción Núm. 5 de 8 de enero de 1999 (2010), <http://www.ramajudicial.pr/odin/instrucciones/instrucciones-generales-odin.pdf#page=21>.

<sup>15</sup> CÓD. CIV. PR art. 330-A, 31 LPRA § 1275a (1993 & Supl. 2010).

<sup>16</sup> Como sabemos, esto es una clara violación al CÓD. ENJ. CIV. PR art. 552, 32 LPRA § 2301 (2004 & Supl. 2010), sobre el procedimiento para la declaratoria de herederos. Este artículo dispone, en lo pertinente, que:

En casos de sucesión intestada o de nulidad de un testamento, *los que tengan algún interés en la herencia* podrán dirigir una solicitud a la Sala del Tribunal de Primera Instancia del último domicilio del finado, o del lugar en donde se encuentren sus bienes, pidiendo se dicte el correspondiente auto de declaración de herederos.

Posteriormente, en febrero de 1983, el Tribunal dictó sentencia y adjudicó a los demandados un predio de terreno de 1,011.9642 metros cuadrados —sin especificación de colindancias— y la casa edificada en el solar. Además, se ordenó a la parte demandante que gestionara con ARPE la segregación del predio de terreno adjudicado a los demandados y el consecuente otorgamiento de la escritura pública de segregación y adjudicación correspondiente. Ese mismo año, en septiembre, “el querellado autorizó la Escritura Núm. 20 sobre ‘Segregación, partición y adjudicación’ a la que comparecieron los herederos”<sup>17</sup> de las distintas sucesiones. En este instrumento público, “se procedió a ‘segregar y adjudicar’ entre ellos el *remanente*”<sup>18</sup> del referido predio. Es forzoso señalar que sobre dicho *remanente* “el tribunal de instancia guardó silencio en la sentencia”.<sup>19</sup>

El entonces notario no obtuvo la requerida autorización de ARPE para la segregación del predio adjudicado, condicionalmente, por sentencia, y mucho menos lo obtuvo para las segregaciones y adjudicaciones del remanente inexistente. No obstante, ese mismo día, el notario compareció junto a su esposa, como parte compradora, para adquirir una participación o fracción del terreno que en su propia Escritura Núm. 20 acababa de *segregar y adjudicar*, especificándose las *colindancias del predio adquirido por compra*.<sup>20</sup> Seis años más tarde, el notario y su esposa compraron otra participación o *predio* que provenía de la referida *segregación y adjudicación* que el propio notario había autorizado.<sup>21</sup>

En el año 1994, el notario presentó una acción civil de interdicto posesorio contra sus comuneros, solicitando el desalojo de los demandados y la destrucción o eliminación de cualquier edificación u objeto dentro de la propiedad, ale-

---

(1) La solicitud declarará bajo juramento el fallecimiento de la persona de cuya sucesión se trate;

(2) que, según el leal saber y entender del peticionario, quien expondrá el origen de sus informes y los fundamentos en que se apoya para crearlo, falleció sin dejar testamento; que se han hecho las investigaciones y registros correspondientes, sin encontrarlo, o si hubiere dejado testamento, que éste ha sido declarado nulo, [y]

(3) los nombres y domicilios de las personas con derecho a la herencia o sucesión.

El juez a quien se hubiese presentado la solicitud examinará en el más breve término posible la prueba documental en que se apoya el peticionario y la certificación negativa del Registro de Testamentos en el Tribunal Supremo y, con el resultado de ella, dictará la resolución que proceda sin necesidad de celebrar vista; o discrecionalmente podrá requerir prueba adicional o señalar vista de estimarlo procedente. El auto se dictará sin perjuicio de tercero, a no ser que se trate de herederos forzosos.

*Id.* (énfasis suplido).

<sup>17</sup> *Hernández Vázquez*, 180 DPR en la pág. 531.

<sup>18</sup> *Id.* (énfasis suplido).

<sup>19</sup> *Id.* en la pág. 532.

<sup>20</sup> *Id.* En octubre de 1987, el querellado y su esposa, vendieron dicho *predio* a terceros mediante escritura pública.

<sup>21</sup> *Id.* en la pág. 532.

gando que éstos no le permitían el acceso a sus predios.<sup>22</sup> Los allí demandados eventualmente resultarían ser la quejosa, el padre y la tía de ésta.<sup>23</sup> En el 2002, la referida comunera presentó una queja ante el Tribunal Supremo imputándole al notario que, “siendo representante legal de dicha sucesión, demandó a los miembros de ésta, compró y vendió terrenos pertenecientes a la sucesión sin los permisos de las agencias gubernamentales pertinentes, y que utilizaba a otros abogados-notarios para que autorizaran transacciones [que fueron catalogadas como] ilegales”.<sup>24</sup>

La ODIN presentó un informe en el 2003, “en el que concluyó que el querellado no respondió a las exigencias ético-notariales dictadas por [el] Tribunal [Supremo por] sus intervenciones como abogado y notario en un mismo asunto”.<sup>25</sup> Finalmente, en el 2006, el Procurador General presentó una querrela en la cual se le imputaron numerosas violaciones a la Ley Notarial y a los Cánones de Ética Profesional. En lo pertinente, se le señaló “haber violado el requisito de la dación de fe pública notarial establecido en la Sec. 17 de la anterior Ley Notarial, equivalente al Art. 15 de la actual Ley Notarial . . . [al] autoriz[ar] [una] [e]scritura . . . sobre ‘Segregación, partición y adjudicación’, que tenía un negocio jurídico inexistente”<sup>26</sup> por contravenir los requisitos impuestos en la ley. Esto una vez “no [se] hab[ía] obtenido la aprobación de ARP[E] para la segregación de los terrenos mencionados en dicho documento público”.<sup>27</sup> Por otro lado, se le “imput[aron] . . . viol[aciones] [a] los Cánones 12<sup>28</sup> y 38<sup>29</sup> del Código de Ética Profesional . . . por haber actuado . . . como abogado y notario en un mismo asunto, y fungir como comprador y vendedor de terrenos de la [s]ucesión que fue de su cliente . . .”.<sup>30</sup> Además, se le presentaron cargos por haber presentado un “interdicto posesorio contra la quejosa y otros, sin la comparecencia del resto de los comuneros . . . [así como por haber presentado una moción] de sentencia sumaria cuando conocía que existían controversias de hechos en cuanto a la procedencia del terreno en que el querellado alegó tener interés propietario”.<sup>31</sup> Finalmente, se le imputó atentar contra la dignidad de la profesión de la abogacía al

---

22 *Id.*

23 *Id.* El querellado se había convertido en comunero de un terreno que originalmente perteneció a los bisabuelos de la quejosa y ahora era el objeto de disputa entre el querellado y la quejosa.

24 *Hernández Vázquez*, 180 DPR en la pág. 534.

25 *Id.* en la pág. 535.

26 *Id.* en la pág. 536.

27 *Id.*

28 Cód. Ética Prof'l Canon 12, 4 LPRA Ap. IX, C. 12 (2002 & Supl. 2010).

29 Cód. Ética Prof'l Canon 38, 4 LPRA Ap. IX, C. 38 (2002 & Supl. 2010).

30 *Hernández Vázquez*, 180 DPR en la pág. 536. Véase *In re Rosario Maisonet*, 142 DPR 89 (1996).

31 *Hernández Vázquez*, 180 DPR en la pág. 536.

actuar conforme a un “patrón de persecución que mantuvo hacia la quejosa [que] resultó en dos órdenes de protección por acecho contra el querellado”.<sup>32</sup>

El Tribunal Supremo designó a Lcda. Ygrí Rivera de Martínez como Comisionada Especial. En 2009, la Comisionada “concluyó su Informe, en el cual afirmó que todos los cargos presentados por el Procurador General fueron probados”.<sup>33</sup> No obstante su determinación, la Comisionada expresó que debía “to[m]arse en consideración —como atenuante— que el querellado se mostró muy afectado por la situación, y que expresó dolor y arrepentimiento”<sup>34</sup> por sus actos.

El Tribunal concluyó, como cuestión de hecho, que había transcurrido un período de más de veinticinco años desde que se autorizó la mencionada Escritura Núm. 20. Determinó que ninguno de los comuneros, incluido el propio querellado, contaba con los permisos de segregación de ARPE y que, por tanto, la misma constituía un negocio jurídico carente de eficacia jurídica. El Tribunal señaló las serias consecuencias que tuvo la actuación del querellado, concluyendo que tanto como abogado y notario, además en su carácter personal, este incurrió en serios conflictos de intereses. Este caso reiteró la conocida norma ética que establece que, tanto en la vida privada como en el desempeño de su función profesional, un abogado y notario debe conducirse en forma digna y honorable, y que es impropio que un abogado combine funciones de notario y abogado en un mismo asunto.<sup>35</sup> El Tribunal Supremo ordenó la suspensión inmediata e indefinida del querellado del ejercicio de la abogacía y de la notaría.

Notará el lector que, a lo largo de la recapitulación de los hechos, hemos escrito la palabra *segregación* en bastardillas. Es evidente que en las escrituras públicas autorizadas por el notario Hernández Vázquez nada se segregó y mucho menos se adjudicó. Esto sucede al incumplirse con los requisitos legales que se exigen para realizar estos actos jurídicos con bienes pertenecientes a la comunidad de bienes, particularmente en lo que se refiere a la existencia de un permiso de segregación emitido por ARPE o la actual Oficina de Gerencia de Permisos.

Resulta imperativo expresar que casi todos los actos que dieron lugar a este procedimiento disciplinario ocurrieron antes de 1998. No obstante, y a partir de ese año, el estado de Derecho ha sido meridianamente claro en cuanto a las exigencias que impone al notario cuando interviene en negocios jurídicos relacionados con una comunidad de bienes. Con una consistencia y uniformidad que pocas veces hemos visto en el ordenamiento puertorriqueño, esta fecha marca el

---

<sup>32</sup> *Id.* en la pág. 537.

<sup>33</sup> *Id.* en la pág. 538.

<sup>34</sup> *Id.*

<sup>35</sup> A estos fines, el Tribunal Supremo ha establecido que rechaza de manera contundente que un notario se desempeñe como tal y luego funja como abogado en un asunto relacionado a los instrumentos autorizados. Véase *In re* Colón Ramery, 133 DPR 555 (1993). El notario debe evitar cualquier apariencia general de conducta impropia en el ejercicio de su función, *In re* Alverio Sánchez, 172 DPR 181 (2007).

inicio de una serie de modificaciones conducentes a añadirle rigurosidad a este tipo de negocio. A estos fines, se adicionó la sección (g) al artículo 15 de la Ley Notarial,<sup>36</sup> así como el artículo 330-A al CCPR,<sup>37</sup> y se enmendó el artículo 237 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979 (Ley Hipotecaria).<sup>38</sup> Así también, y en total consonancia con las anteriores disposiciones, se promulgó la Instrucción Número 5 de ODIN en enero del 1999.<sup>39</sup> A continuación, hemos transcrito estas enmiendas con el fin de resaltar el carácter armónico entre las distintas disposiciones, así como para facilitar la consulta del lector.

En lo pertinente al artículo 15 de la Ley Notarial,<sup>40</sup> sobre los instrumentos públicos, formalidades, conocimientos y advertencias, el nuevo inciso dispone:

(g) En una escritura de compraventa en la cual se efectúe un negocio jurídico sobre una porción abstracta e indefinida en pro indiviso de un terreno, el notario tendrá que advertirle a los otorgantes los efectos legales de la comunidad de bienes, según lo establecido por las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico. Además, advertirá que no podrá segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el correspondiente permiso de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o la agencia correspondiente. Que la participación adquirida por el comprador es abstracta e indefinida y que cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar será nulo e ineficaz y podría constituir delito, si no existe el correspondiente permiso de las agencias reguladoras. Incluirá también la aceptación del comprador de adquirir en capacidad de comunero, todo lo cual hará constar en el texto de la escritura.<sup>41</sup>

Por otro lado, la Ley Núm. 193 del 7 de agosto de 1998, que adiciona el artículo 330-A al CCPR,<sup>42</sup> tuvo como objetivo establecer el requisito de escritura pública en toda compraventa en común pro indiviso de terrenos. A continuación transcribimos esta disposición:

Para que sea válida la compraventa de terrenos en común pro indiviso, la misma deberá efectuarse mediante escritura pública en la cual se hará constar la porción o participación en común pro indiviso que le corresponde al comprador,

---

<sup>36</sup> Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2033(g) (2003 & Supl. 2010).

<sup>37</sup> Cód. Civ. PR art. 330-A, 31 LPRA § 1275a (1993 & Supl. 2010).

<sup>38</sup> Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2762 (2005 & Supl. 2010).

<sup>39</sup> OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS, *supra* nota 14.

<sup>40</sup> 4 LPRA § 2033(g).

<sup>41</sup> *Id.*

<sup>42</sup> Cód. Civ. PR art. 330-A, 31 LPRA § 1275a.

las advertencias legales correspondientes y la aceptación del comprador de adquirir en tal capacidad.<sup>43</sup>

Así también, la Asamblea Legislativa enmendó la Ley Hipotecaria mediante la Ley Núm. 1 del 1 de enero de 1998.<sup>44</sup> En conformidad con los cambios legislativos antes mencionados, se incorporó el requisito de cumplimiento con los procesos de segregación como condición necesaria para inscribir un título de dominio sobre una porción de una comunidad de bienes. A estos efectos, el artículo 237 de la Ley Hipotecaria establece, en lo pertinente, que:

Todo propietario que careciere de título inscribible de dominio, cualesquiera que sea la época en que hubiese tenido lugar la adquisición, podrá inscribir dicho dominio justificándolo con las formalidades siguientes:

*Primero.*—Presentará un escrito jurado en la Sala del Tribunal de Primera Instancia del territorio en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que esté la parte principal si fuere una finca que radique en varias demarcaciones territoriales, la que tendrá jurisdicción exclusiva. Si se presentare el escrito ante una sala sin competencia, la misma, de oficio, dispondrá su remisión a la sala correspondiente. Dicho escrito contendrá las siguientes alegaciones:

....

(9) El hecho de que la finca o, en caso de agrupación, las que la componen, con sus alegadas dimensiones actuales, y ha mantenido la misma configuración durante los términos que disponen las secs. 5278 y 5280 del Título 31 para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva o en su defecto, que la misma resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida, cuya segregación fue debidamente aprobada por la Junta de Planificación de Puerto Rico o por la agencia gubernamental correspondiente. *No constituirá justo título a los efectos de este artículo un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada.*<sup>45</sup>

Finalmente, la ODIN añadió a sus Instrucciones un listado de aquellas advertencias especiales que deben hacerse constar en las escrituras de compraventa de terreno en común pro indiviso, de conformidad con las Leyes 193<sup>46</sup> y 194<sup>47</sup> del 7 de agosto de 1998. La Instrucción Número 5 no solo incorpora expresamente la intención del legislador al añadir rigurosidad a los negocios jurídicos sobre porciones de la comunidad de bienes, sino que además se refiere a la uniformidad que ha ido adquiriendo el tratamiento de la propiedad pro indiviso y establece cuáles son las advertencias que el notario ha de consignar expresamente en los

---

<sup>43</sup> *Id.*

<sup>44</sup> Ley Núm. 1 del 1 de enero de 1998, 30 LPRR § 2762 (2005 & Supl. 2010).

<sup>45</sup> *Id.* (énfasis suplido).

<sup>46</sup> Cód. Civ. PR art. 330-A, 31 LPRR § 1275a.

<sup>47</sup> Ley Núm. 194 del 7 de agosto de 1998, 4 LPRR § 2033 (2003 & Supl. 2010).

documentos públicos que versen sobre esta figura. A continuación transcribimos la Instrucción Núm. 5 en su totalidad:

De conformidad a lo dispuesto en la Regla 76 del Reglamento Notarial y la enmienda al Artículo 15 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987 (Ley Notarial de Puerto Rico), según establecido en las Leyes 193 y 194 de 7 de agosto de 1998, se instruye a los(las) notarios(as) sobre las advertencias especiales que deberán hacer constar en las escrituras de compraventa de terreno en común pro indiviso y sobre la prohibición expresa de autorizar testimonios en los casos comprendidos en los incisos del (1) al (6) del Artículo 1232 del Código Civil.

La exposición de motivos de la Ley Notarial declara que el(la) notario(a) puertorriqueño(a) representa la fe pública y en el descargo de ésta debe ilustrar, orientar y advertir a los otorgantes con imparcialidad.

El(la) notario(a) no sólo debe dar a los otorgantes las explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para su consentimiento al negocio jurídico de que se trate, sino que por disposición expresa del Artículo 15(f) de la Ley Número Notarial debe hacer constar en el instrumento aquellas advertencias que por su importancia deban detallarse.

La Legislatura de Puerto Rico, con el propósito de atener los conflictos que ha causado la modalidad de vender porciones abstractas e indefinidas de terreno, aprobó las leyes número 193 y 194. La primera añade el Artículo 330-A al Código Civil y la segunda el inciso 15 (g) a la Ley Notarial.

El Artículo 332-A requiere que la venta de terrenos en común pro indiviso sea efectuada mediante escritura pública haciendo constar la participación que corresponde al comprador, las advertencias legales y la aceptación del comprador de adquirir en tal capacidad.

El nuevo inciso 15(g) de la Ley Notarial establece las advertencias legales que los(las) notarios(as) deberán hacer a los otorgantes y consignar en el instrumento público. Específicamente requiere que se haga constar:

1. Los efectos legales de la comunidad de bienes, según lo establecido en los Artículos 326 al 340 del Código Civil (31 LPR sec. 1271 a 1285).
2. Que no se podrá segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar la participación o participaciones sobre el terreno sin los correspondientes permisos de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o la Agencia correspondiente.
3. Que la participación adquirida es abstracta e indefinida.
4. Que cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o identificar la participación será nulo e ineficaz y que el mismo podría constituir delito grave si no existe el correspondiente permiso de la agencia reguladora.
5. La aceptación expresa del comprador de que adquiere en capacidad de comunero.

La Ley Núm. 194 enmendó además el Artículo 56 de la Ley Notarial a los efectos de prohibir a los notarios(as) el autorizar testimonios en los contratos de venta de inmuebles que pretendan expresa o implícitamente adjudicar porciones específicas de un inmueble, cuya segregación no haya sido previamente aproba-

da por las agencias correspondientes. Véase, *In re Osvaldo Ortiz Medina*, 2008 TSPR 183.

Los(las) notarios(as) deberán dar fiel cumplimiento a estos requisitos de Ley. Su incumplimiento será señalado como deficiencia en su obra notarial y deberá ser subsanada de conformidad a la Ley.<sup>48</sup>

Si bien es cierto que el rigor legislativo que se le ha otorgado a los negocios jurídicos sobre bienes pro indiviso ha sufrido algún menoscabo,<sup>49</sup> la existencia de las disposiciones antes citadas buscan garantizar los derechos tanto de los otorgantes como de los comuneros así como la certeza jurídica y legalidad de las transacciones que afecten la comunidad de bienes. La unicidad de propósitos de regular los actos jurídicos con bienes sujetos a comunidad permiten que no se burle la exigencia de los permisos de segregación y lotificación, al tiempo en que protegen a individuos que podrían adquirir estos bienes sin conocer las conse-

---

<sup>48</sup> OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS, *supra* nota 14 (énfasis suplido) (citas omitidas).

<sup>49</sup> El antiguo Código Penal de 1974 contenía entre sus disposiciones el artículo 189-A, 33 LPRA § 4307a (2001 & Supl. 2008). Este artículo disponía una pena para aquellas personas que hicieran negocios con tierras sujetas a una comunidad de bienes sin los requeridos permisos de segregación. El mismo establecía que:

Toda persona que vendiere u ofreciere para la venta, terrenos sujetos a comunidad de bienes en común pro indiviso y que aparente transmitir, transmita o venda una parcela o porción específica de terreno, sujeto a la comunidad de bienes en común pro indiviso, sin que la Administración de Reglamentos y Permisos o la Junta de Planificación o la correspondiente oficina en el caso de los Municipios Autónomos, haya expedido por escrito una autorización de segregación o lotificación de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables, incurrirá en delito menos grave y convicta que fuere será sancionada con pena de multa de cinco mil (5,000) dólares y pena de restitución.

*Id.*

Esta enmienda al Código Penal se incorporó mediante la Ley Núm. 11 del 8 de enero de 1999, 199 LPR 91-93 (derogada 2004), e incluía en su Exposición de Motivos varias preocupaciones que hoy mantienen vigencia, por conservar la comunidad de bienes un alto interés público:

Ante la necesidad de adquirir un terreno para construir su hogar, los compradores firman escrituras, contratos o documentos legales cuyo propósito es proteger al vendedor de las consecuencias legales que conlleva la violación de leyes y reglamentos. Luego los compradores no pueden obtener los permisos de construcción, endosos para recibir el servicio de agua potable o electricidad y mucho menos obtener ayuda del gobierno estatal o municipal para la construcción de infraestructura, tales como calles y alcantarillados, entre otros. Tampoco pueden obtener financiamiento para construir su hogar.

Esta práctica atenta contra la dignidad de la familia puertorriqueña, afecta el desarrollo urbano de la Isla y ubica al margen de la Ley a miles de ciudadanos cuya meta es obtener un lugar donde construir su hogar.

Con la intención de detener estas ventas fraudulentas, hemos presentado una serie de medidas que procuran establecer claridad, certeza y legalidad de los negocios jurídicos que estén relacionados con ventas de terrenos en común pro indiviso.

Exposición de Motivos, Ley Núm. 11 del 8 de enero de 1999, 199 LPR 91-93 (énfasis suplido).

Este artículo fue derogado mediante el Código Penal de 2004, Ley Núm. 149 del 18 de junio de 2004, 33 LPRA §§ 4629-4935 (2010).

cuencias jurídicas de limitar su adquisición, no a un bien particular, sino a una cuota abstracta y de asumir el carácter de comunero. En el Derecho Notarial, la incorporación de advertencias que expresamente consignen que el notario ha cumplido su deber de asesorar a los otorgantes sobre los efectos de la comunidad de bienes y los requisitos en ley resulta crucial para salvaguardar estos intereses. Así también resulta crucial la aplicación estricta de las normas y la sanción del notario, como en el caso de *In re Hernández Vázquez*, para dotar de efectividad la armonía normativa que se ha logrado alcanzar.

*B. BL Investment Inc. v. Registrador*<sup>50</sup>: la escritura de venta judicial en el contexto de la comunidad posganancial y la comunidad hereditaria

Aquí el Tribunal Supremo adjudicó otra controversia también dirigida a la naturaleza jurídica de la comunidad de bienes. En esta ocasión, la controversia giró en torno a las actuaciones de un notario que insistía en autorizar una escritura de venta judicial en clara contravención al estado de derecho vigente. En esta opinión, la jueza Pabón Charneco se reivindica de las expresiones desacertadas que hizo en el caso de *Vega Montoya v. Registrador*.<sup>51</sup> En aquel caso, no obstante la exposición doctrinal correcta, sus conclusiones sobre la titularidad de las participaciones de los comuneros resultaron ser un *non sequitur*.

En el presente caso, el Registrador de la Propiedad denegó la inscripción de una escritura de venta judicial en la que se exponía que el acreedor y petitionerio del recurso adquiriría el cincuenta por ciento —en común pro indiviso— de una finca de la cual su co-deudor era co-titular. Constaba en el Registro de la Propiedad que la finca había sido adquirida por el matrimonio integrado por el deudor y su fallecida esposa, quien murió intestada.

Según los hechos del caso, la parte acreedora obtuvo una Orden y Mandamiento de Ejecución de la Sentencia de Cobro de Dinero, dictada en rebeldía, para proceder a “la venta en pública subasta de la porción de 50% del demandado del . . . inmueble para con el producto de la venta pagar a la parte demandante las cantidades adeudadas de la Sentencia”.<sup>52</sup> El Notario Teodoro L. Tapia Gómez “otorgó la Escritura Núm. 44 de Venta Judicial por la cual el petitionerio adquiriría el cincuenta por ciento (50%) pro indiviso”<sup>53</sup> del deudor en la propiedad. Llegados a este punto, nos resulta evidente el desconocimiento del derecho aplicable a la figura de la comunidad de bienes no tan solo del notario autorizante sino del propio Juez de instancia que ordenó la venta judicial de una cuota específica que no había sido adjudicada y que era, por tanto, inexistente.

---

50 *BL Investment Inc. v. Registrador de la Propiedad*, 181 DPR 5 (2011).

51 *Vega v. Registrador de la Propiedad*, 179 DPR 80 (2010).

52 *BL Investment*, 181 DPR en la pág. 10 (citando el Apéndice del Recurso Gubernativo, págs. 10-13).

53 Véase *Banco Popular v. Registrador de la Propiedad*, 181 DPR 663 (2011); *Popular Mortgage Inc. v. Registrador de la Propiedad*, 181 DPR 625 (2011).

En su razonamiento, el Tribunal Supremo distinguió los hechos de aquellos presentes en el caso de *Carle Dubois v. Benítez*.<sup>54</sup> En esta opinión, el acreedor se limitó a solicitar cualquier derecho, interés o participación que pudiera tener el deudor en el inmueble indiviso, sin especificación de parte o cuota específica. Esto es claramente distinto del presente caso, donde se trató de negociar sobre una porción específica de un bien inmueble. El Tribunal Supremo concurrió con el Registrador de la Propiedad, resolviendo que no procede la inscripción de la venta judicial en el Registro en vista que la comunidad integrada por el deudor y los herederos de la causante no había sido liquidada ni partida y los herederos no consintieron a la adjudicación de la cuota específica de la mitad o cincuenta por ciento de la finca a favor del cónyuge supérstite y deudor. Por consiguiente, concluye correctamente el Tribunal que la escritura no se podía vender al acreedor una cuota que no había sido adjudicada al deudor de quien se adquiriría la misma.

## II. CONFLICTO DE INTERESES

### *A. In re Martínez Almodóvar*<sup>55</sup>: función dual del abogado litigante-notario en contravención con la regla 5 del Reglamento Notarial y la enmienda tácita a las querellas contra abogados y notarios

En esta ocasión se le imputó al notario haber autorizado una escritura de compraventa y diez años más tarde fungir como abogado en un litigio en que se impugnó dicha compraventa. Se trata de un caso de conflicto de intereses en torno a imputaciones de conducta violatoria de la regla 5 del Reglamento Notarial de Puerto Rico.<sup>56</sup>

Esta nueva jurisprudencia modifica lo establecido en *In re Pérez Riveiro*,<sup>57</sup> resuelto en noviembre del 2010, sobre la práctica de enmendar tácitamente las querellas a abogados y notarios por violaciones no imputadas en la querella pero basadas en la prueba presentada.

---

<sup>54</sup> *Carle Dubois v. Benítez*, 46 DPR 188 (1934).

<sup>55</sup> *In re Martínez Almodovar*, 180 DPR 805 (2011).

<sup>56</sup> Reglamento Notarial de Puerto Rico, Regla 5, 4 LPRA Ap. XXIV, R.5 (2002 & Supl. 2010). Esta regla dicta que:

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.

*Id.*

<sup>57</sup> *In re Pérez Riveiro*, 180 DPR 193 (2010).

Se trató de un contrato de arrendamiento que pasó a formar parte de un pleito diez años luego de ser otorgado. El arrendador había aumentado el canon de arrendamiento, mientras que el arrendatario alegaba que había adquirido la propiedad inmueble objeto del litigio mediante una escritura de compraventa otorgada por las partes contratantes. Así las cosas, los pleitos de desahucio y reivindicación fueron consolidados por el Tribunal.

El abogado que representó al arrendatario fue el mismo que, en su carácter de notario, autorizó la escritura de compraventa que era impugnada. El Tribunal dictó sentencia anulando el negocio jurídico, por adolecer de falta de consentimiento y causa, al tiempo en que obligó al demandado al pago de las rentas atrasadas. El Tribunal de Apelaciones confirmó la sentencia, que advino final y firme una vez el Tribunal Supremo dictaminó no ha lugar el recurso de certiorari para revisar la misma. No obstante, y en lo que se refiere al abogado-notario Lcdo. Martínez Almodóvar, el Tribunal Supremo decidió investigar su actuación en el pleito. Por tanto, se le ordenó a la ODIN a rendir un informe.

La investigación del Procurador General tuvo como resultado la presentación de una querrela contra el notario. Los cargos presentados contra el licenciado incluyeron: a) la violación de la fe pública notarial al otorgar un documento público donde uno de los otorgantes estaba incapacitado para consentir y donde no hubo causa para el negocio de compraventa, b) la violación del Canon 35,<sup>58</sup> al otorgar un documento público ausente de consentimiento y causa, por ende simulado, y consignar hechos que no son ciertos en el documento anulado por el Tribunal de Primera Instancia, atentando así contra el deber de sinceridad y honradez del notario, y c) la violación del Canon 38<sup>59</sup> al no exaltar el honor y la dignidad de la profesión una vez consignara hechos falsos en un documento notarial.

La Comisionada Especial, la Lcda. Eliadis Orsini Zayas, concluyó que no se había demostrado mediante prueba clara, robusta y convincente, que el Lcdo. Martínez Almodóvar había incurrido en la conducta impropia imputada en la querrela. El Tribunal Supremo le dio la razón, por falta de prueba. No obstante, la Comisionada añadió que el Lcdo. Martínez Almodóvar *sí había incurrido en conducta impropia distinta a la imputada*, pues del expediente de autos y de la prueba desfilada ante ella se desprendía claramente que el licenciado había cometido los siguientes actos: a) comparecer en dos ocasiones como representante legal de una parte en los litigios antes descritos luego de fungir como notario y otorgar la escritura de compraventa objeto de ambos pleitos, y b) declarar hechos que no eran ciertos en la referida escritura pública.

Ante estos señalamientos, el Tribunal Supremo planteó que, recientemente, en *In re Pérez Riveiro*, se había resuelto que:

---

58 CÓD. ÉTICA PROF'L Canon 35, 4 LPRA Ap. IX, C. 35 (2002 & Supl. 2010).

59 CÓD. ÉTICA PROF'L Canon 38, 4 LPRA Ap. IX, C. 38 (2002 & Supl. 2010).

[L]a práctica de enmendar la querella tácitamente a base de la prueba presentada para sancionar a un abogado por violaciones al Código de Ética Profesional que no fueron imputadas en la querella es incompatible con la naturaleza de los procedimientos disciplinarios de los abogados y viola el debido proceso de ley.<sup>60</sup>

No obstante, a renglón seguido, el Tribunal expresa que ha decidido cambiar la norma en el presente caso, acogiendo las sugerencias de la Comisionada Especial en lo que respecta a imputaciones éticas que no habían sido contempladas hasta entonces en el proceso disciplinario. La norma establecida en *In re Martínez Almodóvar* dispone que será posible adoptar enmiendas tácitas a las violaciones imputadas a los abogados querellados siempre y cuando surja del expediente disciplinario bajo estudio que existe prueba suficiente. En cuanto a la conducta impropia identificada *luego* de iniciado el procedimiento disciplinario, se podrán enmendar las imputaciones siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

[A]l abogado querellado se le ha: (1) notificado adecuadamente de la conducta impropia adicional; (2) brindado la oportunidad de presentar prueba a su favor; (3) permitido examinar la prueba presentada en su contra y (4) permitido contrainterrogar los testigos presentados por la parte contraria . . .<sup>61</sup>.

En estas instancias, el Tribunal podrá, “evaluar y atender dichas alegaciones adicionales,”<sup>62</sup> aunque las mismas no hayan sido imputadas en la querella original.

En este caso, el Tribunal entendió que se habían dado las circunstancias particulares que ameritarían la aplicación de la excepción antes esbozada. Esto, una vez que al querellado se le informó adecuadamente sobre el *hallazgo de la conducta adicional*, se le concedió la oportunidad de expresarse y de presentar prueba a su favor e impugnar la prueba ofrecida en su contra. Así las cosas, el Tribunal Supremo dictaminó que se habían salvaguardado todas las garantías constitucionales de las que era acreedor el querellado.

Esta opinión contiene una mención que debemos resaltar. La Comisionada Especial expresó en su informe que de la evidencia documental por ella aquilataada se desprendía que en la escritura de compraventa otorgada por el Lcdo. Martínez Almodóvar no se especificó que la cuantía del negocio jurídico había sido entregada mediante cheque de gerente, sino que solo se expresó que fue entregada mediante moneda de curso legal. Este hecho dio paso a que la Comisionada Especial concluyera que *podría* tratarse de una violación ética. Esta suposición es claramente contraria al derecho vigente. El propio Tribunal Supremo rechazó de manera contundente esta alegación ofrecida por la Comisionada Especial, citando el caso *Torres, Torres v. Torres*,<sup>63</sup> donde se expresó que los nota-

---

<sup>60</sup> Pérez Riveiro, 18o DPR en la pág. 200.

<sup>61</sup> *In re Martínez Almodóvar*, 18o DPR 805, 825 (2011).

<sup>62</sup> *Id.*

<sup>63</sup> *Torres, Torres v. Torres*, 179 DPR 481 (2010).

rios están obligados a consignar el precio de venta pactado entre las partes otorgantes y la forma en que dicha cuantía es satisfecha. Para cumplir con esta exigencia basta con indicar que el precio pactado en la escritura de compraventa fue satisfecho mediante moneda de curso legal, que es el equivalente a la moneda de los Estados Unidos.

La sanción impuesta al notario fue una censura enérgica, por existir atenuantes, ya que este resultó ser el primer procedimiento disciplinario que se había presentado en contra del Lcdo. Martínez Almodóvar durante los veinte años que lleva ejerciendo la profesión legal y en atención a su buena reputación en la comunidad y entre sus compañeros de profesión.

Merece especial atención la opinión disidente de la jueza asociada Fiol Matta sobre el debido proceso de ley en los procedimientos disciplinarios de abogados y notarios, en la que expresa que:

[L]a realidad es que la decisión mayoritaria también abre una brecha peligrosa por la cual se podrán ventilar los casos de forma atropellada. Muestra de ello es, precisamente, este caso. Por entender que la decisión que hoy se emite es un retroceso en la protección del derecho del abogado querellado a preparar adecuadamente su defensa, disiento.<sup>64</sup>

No debe perderse de perspectiva que la decisión mayoritaria en este caso presenta una inconsistencia por parte del Tribunal, así como un verdadero retroceso en la salvaguarda de los derechos de los abogados objeto de procedimientos disciplinarios.

Tal como menciona la jueza asociada Fiol Matta, desde el 1968 el Tribunal Supremo Federal se había expresado en contra de la enmienda tácita a los cargos imputados a los abogados en los procedimientos éticos. A estos efectos, en *In re Ruffalo*<sup>65</sup> se estableció que, por ser los procesos disciplinarios procedimientos cuasi criminales, en estos han de salvaguardarse las garantías del debido proceso de ley, particularmente en lo referente a la notificación adecuada de los cargos que se imputan, el derecho a la determinación de causa y a examinar la evidencia presentada. En los años posteriores a esta decisión, el Tribunal Supremo de Puerto Rico se alejó en varias ocasiones del razonamiento del foro federal al admitir cargos disciplinarios que no constaban en la querrela original. Tanto en *In re Roca Rosselli*<sup>66</sup> como en *In re Marini Román*<sup>67</sup>, se impusieron sanciones, que van

---

<sup>64</sup> Martínez Almodóvar, 180 DPR en la pág. 833 (Fiol Matta, opinión disidente).

<sup>65</sup> *In re Ruffalo*, 390 U.S. 544 (1968). En este caso, el Tribunal Supremo Federal rechazó la posibilidad de que testimonios ofrecidos durante el proceso disciplinario pudieran añadir nuevos cargos a la querrela presentada contra el abogado.

<sup>66</sup> *In re Roca Rosselli*, 166 DPR 88 (2005). En este caso, el Tribunal Supremo concluyó que las nuevas violaciones imputadas se desprendían de los antiguos cargos.

<sup>67</sup> *In re Marini Román*, 165 DPR 801 (2005). Además de querer incluir querrelas por violación al Preámbulo de los Cánones de Ética Profesional, se quiso enmendar la querrela por expresiones contenidas en las alegaciones ofrecidas luego de comenzado el proceso disciplinario.

desde la enérgica censura hasta la separación del ejercicio de la profesión, por violaciones que surgieron de enmiendas tácitas a la querella. No obstante, en *In re Pérez Riveiro*<sup>68</sup> el Tribunal Supremo rechazó de forma contundente la práctica de enmendar tácitamente la querella disciplinaria. En aquel entonces, el más alto foro del país concluyó, de manera similar a *In re Ruffalo*<sup>69</sup>, que si bien estos procedimientos están revestidos de un alto interés público, son de naturaleza cuasi penal y deben garantizar al querellado el debido proceso de ley.

La decisión de la mayoría en *In re Martínez Almodóvar*<sup>70</sup> se basa en que el informe presentado por la Comisionada Especial constituyó una notificación suficiente de la conducta impropia adicional, salvaguardando el derecho del abogado notario a expresarse, presentar prueba a su favor e impugnar la prueba ofrecida en su contra. Sin embargo, el desarrollo jurisprudencial demuestra que el debido proceso de ley no puede ser subsanado por este medio ni por las expresiones de la Comisionada Especial en cuanto a que el propio querellado catalogó el informe como “equilibrado, ponderado y ecuaníme”<sup>71</sup> ni porque este haya optado por no tomar acción alguna en cuanto a la referida conducta adicional imputada.

### III. RESPONSABILIDADES DEL NOTARIO

#### *A. In re Fernández Amy*<sup>72</sup>: la inspección del protocolo cuando la sede notarial esta en una urbanización de acceso controlado

Es norma conocida en nuestro Derecho Notarial que el protocolo notarial pertenece al Estado.<sup>73</sup> Por el alto interés público que reviste al notario y a su obra notarial, existe un deber ineludible por parte del notario de permitir la inspección de los protocolos, a tenor de lo dispuesto en la Ley y el Reglamento Notarial, así como en las Instrucciones de ODIN. No pueden haber obstáculos, impuestos por el notario, que dificulten o impidan la inspección de los protocolos, puesto que sería una clara violación a las normas que rigen su profesión y, por tanto, podrían conducir a una sanción ética.

En este caso, los inspectores del protocolo no podían examinar la obra notarial debido a su localización. La sede notarial estaba ubicada en una urbanización con acceso controlado, lo que impedía que los inspectores pudieran entrar. El Tribunal Supremo ordenó la incautación de los protocolos, cuyo proceso fue

---

68 *In re Pérez Riveiro*, 180 DPR 193 (2010).

69 *Ruffalo*, 390 U.S. 544.

70 *In re Martínez Almodóvar*, 180 DPR 805 (2011).

71 *Id.* en la pág. 813.

72 *In re Fernández Amy*, 180 DPR 158 (2010).

73 Así lo establece claramente el artículo 48 de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRÁ § 2072 (2003 & Supl. 2010).

también obstaculizado por las actuaciones del notario. Resultaba evidente que el notario se estaba escondiendo pues, pese a que este no se podía contactar para diligenciar la entrega de los protocolos, los vecinos confirmaron que vivía en la residencia, tenía teléfono y se comunicaba por Internet, utilizando la red social de Facebook. De hecho, el inspector a cargo de su inspección se comunicó personalmente con el Lcdo. Fernández Amy y al informarle sobre el propósito de la llamada telefónica (notificarle la fecha para la que quedaba pautada la inspección de su obra notarial), el notario interrumpió la llamada súbitamente. Luego, en intentos inmediatos de lograr comunicación telefónica, respondió un contestador electrónico. El notario jamás contestó los mensajes de voz que se dejaron en su contestador.

Posteriormente, otro inspector se personó a la dirección física de la sede notarial. Aun con la colaboración del personal de seguridad de la urbanización para tratar de gestionar la presencia del notario, los esfuerzos fueron infructuosos. Al momento, lo que sí se había podido colegir por los inspectores de la ODIN era que la obra notarial del notario Fernández Amy tenía un severo atraso de inspección y la ODIN lo atribuyó a la poca o ninguna colaboración de este. Así las cosas, el alguacil se comunicó con el notario por teléfono para notificarle que tenía una Orden del Tribunal dirigida a él y necesitaba diligenciar su entrega. El notario respondió la llamada y le informó que andaba por Hato Rey tramitando ciertas diligencias y que lo llamaría al terminar sus gestiones. Sin embargo, nunca llamó. Por desatender las Órdenes del Tribunal e incumplir con sus deberes como abogado y notario, este fue suspendido tanto de la abogacía como de la notaría.

*B. In re Prieto Rivera<sup>74</sup>: ausencia prolongada y posterior mudanza de la notaria sin la designación de un notario sustituto*

Esta notaria se ausentó de Puerto Rico por un tiempo prolongado. Posteriormente, notificó a ODIN de su mudanza y de la dirección que tendría en los Estados Unidos. Informó, además, que sus protocolos permanecerían en la dirección de su sede notarial que constaba en la ODIN. Ante estos hechos, la ODIN le notificó que el ordenamiento jurídico les impide a los notarios públicos ausentarse del país por un tiempo prolongado sin designar un notario sustituto, a tenor del artículo 9 de la Ley Notarial<sup>75</sup>. Esta norma es reiterada, *ad verbatim*, por la Regla 18 del Reglamento Notarial de Puerto Rico.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> *In re Prieto Rivera*, 18o DPR 692 (2011).

<sup>75</sup> 4 LPRÁ § 2013. Este artículo dispone que:

El Notario podrá nombrar a otro Notario para que lo sustituya cuando se ausentare de su oficina por cualquier causa que no sea permanente, por un período máximo inicial de tres (3) meses. Dicho período podrá extenderse, previa solicitud al Director de la Oficina de Inspección de Notarías, en casos excepcionales y mediando justa causa, hasta un plazo máximo de seis (6) meses.

La ODIN advirtió que de prolongarse su ausencia de forma indefinida, la notaría debía atenerse a lo dispuesto en el Derecho Notarial sobre la *cesación voluntaria* de la notaría. Este procedimiento se rige, primeramente, por el artículo 64 de la Ley Notarial.<sup>77</sup> Este artículo establece distintas causales para el cese de la notaría, entre las que se encuentran el fallecimiento, la incapacidad mental o física o, pertinente a este caso, el cese voluntario. Además, el proceso de cesación voluntaria se rige por la Instrucción Núm. 16 de ODIN, promulgada el 10 de junio de 2003 y que se refiere tanto a la cesación voluntaria e involuntaria del ejercicio de la Notaría.<sup>78</sup>

---

Tanto el Notario, como su sustituto deberán notificar la designación a la Oficina de Inspección de Notarías, conforme se disponga mediante reglamento. El Notario sustituto no podrá autorizar documentos matrices a nombre del Notario sustituido.

El Notario sustituto será responsable de la custodia y conservación de los Protocolos del Notario sustituido y como tal podrá expedir copias certificadas.

*Id.*

<sup>76</sup> Reglamento Notarial de Puerto Rico, Regla 18, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 18 (2002 & Supl. 2011).

<sup>77</sup> 4 LPRA § 2104.

<sup>78</sup> OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS, *supra* nota 14, Instrucción Núm. 16 de 10 de junio de 2003 (2010), <http://www.ramajudicial.pr/odin/instrucciones/instrucciones-generales-odin.pdf#page=48>. Esta Instrucción detalla el procedimiento de inspección ante la solicitud de cesación voluntaria de la notaría, así como para casos donde el Notario haya fallecido o se encuentre incapacitado para ejercer. Para beneficio del lector, transcribimos a continuación el proceso pertinente al cese voluntario:

I. Cesación voluntaria de la notaría o nombramiento a cargo incompatible

A. El (la) notario notificara por escrito a la Directora de la Oficina de Inspección de Notarías de su decisión de cesar voluntariamente en el ejercicio de la notaría o de la aceptación del nombramiento a un cargo público incompatible con la practica.

B. Indicará en la carta de que se consiste su obra notarial en cuanto a cantidad de tomos por protocolo año y libros de registros de testimonios y si la misma fue debidamente aprobada, en cuyo caso indicara la fecha de aprobación, o si la misma se encuentra pendiente de examen.

C. Una vez notificado, el Inspector a cargo coordinara por escrito la inspección de la obra notarial. El (la) notario deberá facilitar el examen de su obra y así también deberá tener disponible al Inspector todos los protocolos, libros de testimonios que no hayan sido inspeccionados con sus respectivos índices mensuales y anuales.

D. Inspeccionada la obra el (la) notario atenderá con prioridad los señalamientos de falta hechos por el Inspector, si algunos, con el objetivo de que la obra pueda ser aprobada en un termino no mayor de treinta (30) días.

E. Hasta que la obra notarial sea aprobada y entregada el (la) notario tiene el deber de rendir el índice mensual correspondiente y efectuar el pago de la fianza notarial. La solicitud de cesación voluntaria o de cesación por nombramiento a cargo incompatible no relea al (la) notario del incumplimiento de sus deberes ministeriales.

F. Inspeccionada y aprobada la obra notarial, en coordinación con su Inspector y el Archivero de su distrito, el (la) notario hará entrega de la misma. Además, el (la) notario, en esa misma fecha entregará al Inspector su sello notarial y copia del índice mensual correspondiente al mes de la entrega y del Informe Anual de Actividad Notarial hasta dicha fecha, debidamente presentados en la Unidad de Índices Notariales.

Consecuentemente, el Tribunal ordenó la entrega de protocolos y ordenó a la notaria a someter varios Índices Notariales adeudados. Luego de varios apercebimientos, la Lcda. Prieto Rivera informó “que los protocolos serán entregados próximamente y que se ha dado cumplimiento al envío de los índices”.<sup>79</sup> También informó que su obra notarial estaba en un archivo de metal en su dirección en Puerto Rico.<sup>80</sup> Acompañó estas notificaciones con una Solicitud de Cesación. Luego, y mediante una llamada telefónica, la notaria solicitó autorización a ODIN para que su cuñado le entregara su obra notarial. Inconforme, el Tribunal dictó una Resolución ordenándole al Alguacil General que incautara el sello y la obra notarial de la Lcda. Prieto Rivera, para que fueran entregados a ODIN para el trámite pertinente de inspección e informe.

ODIN preparó un Informe de Deficiencias, el cual le fue debidamente notificado a la notaria mediante correo certificado con acuse de recibo. Las faltas que surgieron de la inspección del protocolo incluyen la falta de encuadernación de los protocolos correspondientes a los años 1998, 1999, 2000 y 2001; la ausencia de una escritura perteneciente al año 2000; deficiencias arancelarias ascendientes a \$443.00 en sellos de Rentas Internas y \$17.00 en sellos de Impuesto Notarial; y la falta de firma y sello de la notaria y de los sellos de Asistencia Legal en el Registro de Testimonios.

El Tribunal dictó una nueva Resolución ordenándole que corrigiera las deficiencias señaladas en un término de treinta días. La notaria solicitó prórroga para cumplir, la cual le fue concedida, pero no obstante a ello, no compareció ni subsanó las deficiencias señaladas. La notaria fue suspendida indefinidamente del ejercicio de la abogacía y de la notaría.

Ante estos hechos, la preocupación de la ODIN resultaba ser legítima una vez se desconocía el estado de los protocolos dejados en Puerto Rico por la notaria y que no constató la designación de un notario sustituto. Es evidente que la ausencia de inspección de los protocolos por largos periodos de tiempo contribuye, en gran medida, a la incertidumbre sobre el estado de la obra notarial de los notarios en Puerto Rico.

---

G. Tras depositarse la obra notarial en el archivo correspondiente, el inspector informó a la Directora y al Juez Presidente, del hecho y solicitara que se ordene la cancelación de la fianza.

*Id.*

<sup>79</sup> *Prieto Rivera*, 180 DPR en la pág. 694.

<sup>80</sup> *Id.*

*C. In re Fontáñez Fontáñez<sup>81</sup>: responsabilidad del notario por deficiencias graves en su obra notarial, la nulidad de los instrumentos por él otorgados y la práctica ilegal de la notaría*

Veamos la cronología de este caso. En el 2003, el Lcdo. Fontáñez Fontáñez fue separado de la abogacía y de la notaría, por lo que le fue incautada su obra notarial. Durante ese mismo año, fue reinstalado a la práctica de la abogacía, aunque no de la notaría puesto que ODIN no había rendido el Informe sobre el estado de su obra notarial.

La inspección de ODIN tuvo como resultado el que se descubrieran graves deficiencias en su obra, incluyendo deficiencias arancelarias ascendentes a \$15,378.50 en más del noventa por ciento de las escrituras y protocolos sin encuadernar. Así mismo, se encontró que la mayoría de la obra notarial incautada adolecía de *nulidad* por no tener las firmas de los otorgantes o testigos instrumentales o por la ausencia de la firma, rúbrica, signo y sello del notario, entre otras razones.

Hubo varios requerimientos del Tribunal, así como varias solicitudes de prórroga. Pese a que todas fueron concedidas, no se subsanaron los defectos señalados con excepción de que se adhirieron parte de los sellos de rentas internas que faltaban y se encuadernaron los protocolos. Para esa fecha, subsistía una deficiencia sustancial de sellos, equivalente a \$10,000.00. Luego de varias prórrogas adicionales, en el 2006 se adhirieron al protocolo la totalidad de los sellos que faltaban. Así las cosas, en el 2007 el notario presentó un plan para corregir las fallas restantes. Es entonces cuando ODIN se enteró de que el Lcdo. Fontáñez Fontáñez estaba ejerciendo la notaría a pesar de haber sido separado de la profesión en el 2003. Luego de los trámites de rigor, el Procurador General presentó una querrela ética contra el notario. Señalada la fecha para la celebración de la vista disciplinaria, el Lcdo. Fontáñez Fontáñez no compareció. Se señaló una fecha distinta para continuar los procesos pero a esta tampoco compareció el notario.

No obstante, en abril de 2010, “el querrellado presentó una moción con el fin de *renunciar permanentemente* a la práctica de la notaría. En dicho escrito aceptó haber cometido varias imprudencias y ofreció excusas por ‘la dejadez, inapropiada [sic] y la actitud de ignorar los varios requerimientos’<sup>82</sup> que le había imputado el Tribunal. En vista de que el Comisionado Especial ya había celebrado la vista en su fondo y estaba próximo a rendir su informe, el Tribunal declaró no ha lugar la moción de renuncia presentada por el abogado.

A continuación, procedemos a reseñar brevemente los hechos encontrados probados por el Comisionado Especial luego de recibir el testimonio de los funcionarios de ODIN:

---

<sup>81</sup> *In re Fontáñez Fontáñez*, 181 DPR 407 (2011).

<sup>82</sup> *Id.* en la pág 415.

[D]iez días antes de que fuera suspendido de la abogacía y la notaría, el Lcdo. Fontáñez *otorgó* una escritura de compraventa de un inmueble que luego fue presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Tres años después, estando suspendido del ejercicio de la notaría, el querellado expidió una segunda “copia simple certificada” bajo su firma y sello notarial. De igual forma, en el 2005 *otorgó* otra escritura sobre “acta aclaratoria” bajo su firma y sello.

Luego, en el 2007, el abogado autorizó una declaración de “no propiedad” de un participante del Programa de Vivienda de Sección 8 del municipio de Caguas, la cual fue jurada y suscrita ante él . . . . Posteriormente, en octubre de ese mismo año, el Lcdo. Fontáñez admitió ante la Directora de ODIN que había autorizado un total de ocho declaraciones juradas de “no propiedad” para el Departamento de la Vivienda del municipio de Caguas.<sup>83</sup>

El Tribunal no pudo más que concluir lo evidente: el abogado tenía dos sellos notariales idénticos de los cuales retuvo uno tras la incautación o, en la alternativa, ordenó a que se le hiciera una réplica del sello incautado. Esto, toda vez que las escrituras y testimonios referidos contenían su firma e impresión de un sello notarial idéntico al que el alguacil del Tribunal Supremo le incautó en el 2003. El Tribunal Supremo concluye que, el Lcdo. Fontáñez Fontáñez ejerció la notaría ilegalmente, mientras se hallaba separado de su ejercicio, es decir, sin autorización para ello. La sanción fue la inmediata e indefinida suspensión del ejercicio de la abogacía y notaría, con el agravante que el caso se refirió al Secretario de Justicia para que determinara si procedía iniciar una acción penal contra el abogado.

Además de constituir una práctica ilegal de la abogacía, la conducta del notario constituyó un desacato a la autoridad del Tribunal Supremo en conformidad con el artículo 284 del Código Penal.<sup>84</sup>

#### *D. Aranceles notariales*

En *Banco Popular v. Registrador de la Propiedad*,<sup>85</sup> el Tribunal Supremo resolvió que la escritura pública de venta judicial que otorga un acreedor ejecutante cuando comparece, además, como licitador a la subasta, se considera como una de compraventa a los efectos de lo dispuesto en la Ley Núm. 244 de 2 de

---

<sup>83</sup> Fontáñez Fontáñez, 181 DPR en la pág. 423. Nuevamente, vemos cómo en sus opiniones el Tribunal Supremo repite un error al dictar que el notario *otorgó* un documento público. La expresión correcta es que el notario *autorizó* un instrumento. En otros casos, hemos visto que es la Oficina del Procurador General, al formular los cargos, la que utiliza el vocablo erróneo e impropio, tales como *Banco Popular v. Registrador de la Propiedad*, 181 DPR 663 (2011); *In re Martínez Almodóvar* 180 DPR 805 (2011).

<sup>84</sup> Cód. Pen. PR art. 284, 33 LPRA § 4912 (2010).

<sup>85</sup> *Banco Popular*, 181 DPR 663.

septiembre de 2004,<sup>86</sup> sobre el deber del notario de cancelar sellos a favor de la Sociedad para Asistencia Legal.

Desde la referida enmienda, se requiere a los notarios cancelar sellos de Asistencia Legal en cada original y copia certificada de toda escritura o acta notarial, según corresponda, relacionada con los negocios jurídicos de compraventa, compraventa e hipoteca, constitución o cancelación de hipoteca, por el valor de cinco dólares en el original y dos dólares con cincuenta centavos por cada copia, cuando la cuantía del documento sea entre \$25,000 y \$50,000. Cuando la cuantía del documento exceda de \$50,000, se fijarán y cancelarán sellos adicionales, de cinco dólares en el original y dos dólares con cincuenta centavos en toda copia, por cada \$50,000 o fracción subsiguiente. La enmienda eximió la obligación de cancelar dichos sellos en instrumentos cuyos negocios jurídicos no excedan de la cuantía de \$25,000.

#### *E. Escritura de cancelación de hipoteca*

Resulta necesario señalar la norma pautaada en el caso de *Popular Mortgage, Inc. v. Registrador de la Propiedad*<sup>87</sup> por ser de crucial importancia para la autorización de escrituras de cancelación de hipotecas. En este caso, el Tribunal Supremo expresó que la escritura de cancelación de una hipoteca en garantía de un pagaré puede ser otorgada por el deudor del crédito hipotecario, siempre que este sea el tenedor legal del pagaré por endoso y entrega. Además, se enfatizó que este hecho tiene que ser consignado por el notario en la escritura.

#### *F. Fianza notarial*

En lo que respecta a la fianza notarial, durante este término surgieron dos casos que reiteran la importancia y el objetivo de este requisito para el desempeño de la notaría. Primeramente, en *In Re Borges Lebron*,<sup>88</sup> el Tribunal Supremo se expresó que el notario que no está al día con el pago de la fianza notarial representa un peligro para el tráfico jurídico y las personas que utilizan sus servicios, por lo que se coloca a sí mismo en riesgo de perder la notaría. En segundo término, en *In re Rodríguez Cruz*,<sup>89</sup> se repitió que el propósito e importancia de la fianza notarial es responder por los daños y perjuicios que cause el notario en sus funciones y por el incumplimiento de deberes ministeriales tales como la cancelación de sellos.

---

<sup>86</sup> Ley Núm. 244 de 2 de septiembre de 2004, 4 LPRA § 851 (2003 & Supl. 2010).

<sup>87</sup> *Popular Mortgage, Inc v. Registrador de la Propiedad*, 181 DPR 625 (2011).

<sup>88</sup> *In re Borges Lebrón*, 179 DPR 1037 (2010) (Núm. expediente TS-16, 448).

<sup>89</sup> *In re Rodríguez Cruz*, 180 DPR 1028 (2010) (Núm. expediente TS-4381).

#### IV. FACULTAD DE LOS FISCALES PARA TOMAR JURAMENTO

Aunque *Pueblo v. Garay López*<sup>90</sup> es un caso sobre Derecho Penal, contiene la particularidad de que el Tribunal Supremo, por voz del juez asociado Martínez Torres, discute aspectos de la notaría. Esta opinión establece que la facultad de los fiscales para autorizar juramentos no proviene de la Ley Notarial ni de su Reglamento, sino que dicha facultad está autorizada por la Ley Orgánica del Departamento de Justicia<sup>91</sup> y por la Ley para la Toma y Registro de Declaraciones Juradas, Juramentos y Afirmaciones.<sup>92</sup> Esto significa que cuando los fiscales toman declaraciones juradas durante las investigaciones, no están actuando bajo el poder que les otorga la Ley Notarial a los abogados admitidos a la notaría, sino al amparo de las facultades que poseen los fiscales del Departamento de Justicia en virtud de la Ley Orgánica de dicha agencia.

En esta opinión, la mención de la función notarial surge debido a que la controversia giraba en torno a la admisibilidad de unas declaraciones juradas tomadas por un fiscal. En dichas declaraciones no aparece la firma del fiscal, razón que motivó a los interesados en su inadmisibilidad a alegar que las declaraciones eran nulas bajo las disposiciones de la Ley Notarial. En su razonamiento, el Tribunal señaló la incompatibilidad de las funciones del notario y el fiscal del Estado. Si bien el fiscal está también autorizado para tomar declaraciones juradas, existe una prohibición expresa que impide a los fiscales ejercer la notaría, a no ser que medie autorización por parte del Secretario de Justicia. Añadimos que tendría que mediar, además, la autorización del Tribunal Supremo.

A pesar de señalarse la posibilidad de la referida excepción, también nos dice la opinión que la Ley Orgánica del Departamento de Justicia señala que “[l]a práctica privada de la abogacía y la notaría es incompatible con el puesto regular de abogado y fiscal del Departamento”.<sup>93</sup> Además, esta incompatibilidad legal es reiterada —de forma específica— en el artículo 70 de la referida Ley Orgánica, que establece que: “Se prohíbe a los fiscales y procuradores el ejercicio privado de la abogacía y notaría mientras ocupen sus respectivos cargos”.<sup>94</sup>

Debemos repasar que La Ley Notarial de 1987 estableció, en su artículo 60 sobre nulidad, que “[s]erá nulo el testimonio no incluido en el índice, que no lleve la firma del notario autorizante o que no se haya inscrito en el Registro de

---

90 *Pueblo v. Garay López*, 181 DPR 779 (2011).

91 Ley Orgánica del Departamento de Justicia, Ley Núm. 205 de 9 de agosto de 2004, 3 LPRÁ §§ 291-296h (2009 & Supl. 2011).

92 Ley para la Toma y Registro de Declaraciones Juradas, Juramentos y Afirmaciones, Ley de 12 de marzo de 1903, 4 LPRÁ §§ 881-899 (2003 & Supl. 2010).

93 3 LPRÁ § 293f.

94 3 LPRÁ § 294v.

Testimonios”.<sup>95</sup> Pero posteriormente, al aprobarse el Reglamento Notarial en 1995, la Regla 73 sobre nulidad de testimonios aclaró o *enmendó* la Ley Notarial, al disponer que: “La nulidad de que trata el texto del Artículo 6o de la Ley Notarial de Puerto Rico no es la radical o absoluta, sino la anulabilidad que subsistirá hasta que fuere demostrado fehacientemente que el defecto ha sido subsanado por el Notario”.<sup>96</sup>

Se resuelve en este caso que la ausencia de la firma del fiscal es subsanable y por lo tanto la declaración en controversia es admisible en evidencia.

Nos llama la atención que en la opinión se expresa un serio desacuerdo conceptual, en la siguiente oración: “En efecto, entendemos que la norma aquí pautada constituye la mejor práctica y es la que le otorga mayor grado de confiabilidad a las *funciones notariales* limitadas que ejercen los funcionarios públicos y empleados del Departamento de Justicia a raíz de los estatutos anteriormente señalados”.<sup>97</sup> Resulta evidente que el Tribunal equivocó el concepto, ya que debió decir *funciones autenticadoras* y no funciones notariales.

---

<sup>95</sup> Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRÁ § 2095 (2003 & Supl. 2010).

<sup>96</sup> Reglamento Notarial de Puerto Rico, Regla 73, 4 LPRÁ Ap. XXIV, R. 73 (2002 & Supl. 2011).

<sup>97</sup> Pueblo v. Garay López, 181 DPR 779, 800-801 (2011) (énfasis suplido).