
Tribunal Supremo de Puerto Rico
Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial

**COMISIÓN PARA EL ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE LA
FUNCIÓN NOTARIAL EN PUERTO RICO**
*PROPUESTA DE ENMIENDA A LA REGLA 14—DERECHOS ARANCELARIOS,
DEL REGLAMENTO NOTARIAL DE PUERTO RICO*

Septiembre de 2007



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL SUPREMO
*Comisión para el Estudio y Evaluación de la
Función Notarial en Puerto Rico*
P.O. Box 9022392
San Juan, Puerto Rico 00902-2392

Lcdo. Dennis D. Martínez Colón
Presidente

Teléfono: (787) 722-0446
Fax: (787) 723-1285

Miembros del Comité:

Lcdo. José M. Biaggi Junquera
Hon. Carmen H. Carlos
Lcdo. Luis E. Colón Ramery
Lcdo. Rafael Doitteau Cruz
Lcda. María Luisa B. Fuster
Lcdo. Enrique Godínez Morales
Lcdo. Luis Mojica Sandoz

Lcda. Gloria M. Oppenheimer
Lcda. Helga L. Pérez Ríos
Lcda. Lorraine Riefkohl
Lcda. Belén Guerrero Calderón
Lcdo. Héctor L. Torres Vilá
Lcdo. Israel Pacheco Acevedo

26 de septiembre de 2007

Hon. Federico Hernández Denton
Juez Presidente
Tribunal Supremo de Puerto Rico
San Juan, Puerto Rico

Estimado señor Juez Presidente:

En representación de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, que me honro presidir, someto ante su consideración la *Propuesta de Enmienda a la Regla 14 – Derechos Arancelarios, del Reglamento Notarial de Puerto Rico*. Esta *Propuesta* es parte del trabajo final que la Comisión Notarial confía presentar el próximo año ante el Tribunal Supremo.

Desde su creación, el 2 de septiembre de 2004 mediante la Resolución Núm. EC-2004-4, 2004 T.S.P.R. 142, la Comisión Notarial ha estado dedicada al cumplimiento con su encomienda de auscultar el ejercicio de la notaría en todas las regiones notariales de Puerto Rico para recomendar los cambios necesarios a la legislación y reglamentación pertinentes a la función notarial. La revisión del *Reglamento Notarial de Puerto Rico* es parte esencial de la encomienda y la Comisión Notarial está próxima a concluirla. Sin embargo, el tema de los aranceles fue atendido con prioridad en consideración a su importancia para toda nuestra sociedad.

La urgencia de atender los asuntos relacionados con los aranceles surge claramente de los hallazgos y el *Informe Final* de la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agente de Cierre y Agentes de Seguros de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles. En atención a dichos hallazgos e *Informe Final*, el 3 de octubre de 2005 mediante Resolución EN-2005-7, 2005 T.S.P.R. 141, el Tribunal Supremo amplió la

composición de la Comisión Notarial para redirigir sus esfuerzos y definir los medios idóneos para implantar las recomendaciones de la Comisión Especial.

La ampliación de la Comisión Notarial se logró con la incorporación del Comisionado de Instituciones Financieras, Hon. Alfredo Padilla Cintrón, y el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, Lcdo. Alejandro García Padilla. Por consiguiente, se creó una Subcomisión Especial integrada por el Honorable Padilla Cintrón, el licenciado García Padilla, la Hon. Carmen Hilda Carlos y el que suscribe. Esta Subcomisión se reunió en varias ocasiones, invitó a miembros de la Comisión en pleno a participar y tuvo la oportunidad de discutir a fondo los aspectos relacionados con los aranceles por el otorgamiento de documentos notariales. Resulta sumamente significativo que siempre hubo consenso respecto al carácter fijo que debe tener el arancel notarial.

Aunque la Comisión Notarial no ha concluido sus trabajos, animados por la exhortación que usted nos hiciera de presentar informes parciales y, sobre todo, por la importancia que reviste el asunto que nos ocupa, decidimos someter esta propuesta ante su consideración. La *Propuesta* que presento cuenta con la aprobación de la Comisión Notarial, incluyendo la del Comisionado de Instituciones Financieras. Por otro lado, debo advertir que no fue posible obtener la aprobación formal del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para el escrito final que se somete.

Consistentemente escucho la queja de los notarios en la práctica sobre la crítica situación de los aranceles notariales. El notario puertorriqueño sabe lo que dispone la *Ley Notarial* y factura de conformidad por la autorización de la escritura pública pero no sabe cuánto efectivamente va a cobrar, puesto que eso dependerá de circunstancias que están fuera de su control. Los miembros de la Comisión Notarial en pleno me han solicitado que expresamente enfatice lo importante y trascendental que resulta para la práctica atender efectivamente la situación que nos ocupa y que, si el Tribunal lo estimara deseable, la Comisión está en la mejor disposición de comparecer a aclarar cualquier aspecto que entienda necesario.

En nombre de la Comisión, le reitero nuestro agradecimiento por la confianza depositada en nosotros para cumplir con una encomienda de tanta envergadura y nuestro compromiso de continuar trabajando hasta la presentación del informe final.

Respetuosamente sometido,



Lcdo. Dennis D. Martínez Colón
Presidente

Anejo

**PROPUESTA DE ENMIENDA A LA
REGLA 14 – DERECHOS ARANCELARIOS,
DEL REGLAMENTO NOTARIAL DE PUERTO RICO**

La desafortunada práctica de negociar los aranceles notariales, que se ha reconocido está generalizada en Puerto Rico, preocupa significativamente al notariado puertorriqueño y a las tres ramas de gobierno del Estado Libre Asociado. Para el notariado, esta práctica denigra su profesión. Para el Tribunal Supremo, en el ejercicio de su poder inherente para reglamentar la profesión jurídica y disciplinar a los y las profesionales del derecho, dicha práctica podría incidir en la conducta ética y en el cumplimiento con el ordenamiento jurídico que se espera de todo notario y notaria. Por su parte, atañe a la Asamblea Legislativa y al Poder Ejecutivo porque el ejercicio de la notaría está estrechamente ligado a la actividad económica del país.

La Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico (en adelante, Comisión Notarial) comparte con las ramas de gobierno la inquietud sobre la negociación de los aranceles. Sobre todo, porque considera que esta práctica es contraria a Derecho y a los postulados éticos que rigen la conducta de los y las profesionales del derecho. Además, la práctica de las instituciones financieras de propiciar que los notarios y las notarias acepten honorarios notariales inferiores a los dispuestos por ley mancilla la profesión y frustra la independencia de criterio del notariado.

En consideración a esta preocupación, entre los trabajos que lleva a cabo en cumplimiento con sus encomiendas, la Comisión Notarial optó por darle prioridad a la revisión de la Regla 14 del *Reglamento Notarial de Puerto Rico*¹ para formular una propuesta de enmienda que atienda el problema.

Para formular su propuesta, la Comisión Notarial examinó y discutió informes y proyectos de ley pertinentes a los aranceles notariales. Consideró principalmente el *Informe Final* de la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agente de Cierre y Agentes de Seguros

¹ Regla 14 – Derechos arancelarios

Todo derecho de arancel o de otra índole que conforme a la ley devengue el instrumento público, tanto en el original como en las copias certificadas del mismo será sufragado por los interesados de conformidad con lo dispuesto en el Derecho vigente o de los acuerdos al respecto habidos entre éstos.

El notario podrá rehusar autorizar el instrumento hasta que se hubiere provisto para el pago de los derechos arancelarios a su satisfacción.

de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles (en adelante, Comisión Especial) y, el *Análisis de los "In re"* de la Subcomisión Práctica de la Notaría. Véanse los Anejos I y II, respectivamente. En el Anejo II, *Análisis de los "In re"*, las páginas 55 a 70 son las más relevantes para el tema en discusión.

La Comisión Notarial examinó además, los proyectos de ley siguientes: Sustitutivo al P. de la C. 3463 del 13 de febrero de 2003 (Anejo III), P. del S. 645 del 6 de mayo de 2005 (Anejo IV), P. del S. 731 del 9 de mayo de 2005 (Anejo V) y P. de la C. 1703 del 21 de junio de 2005 (Anejo VI). La Asociación de Notarios de Puerto Rico compareció ante la Comisión de lo Jurídico para deponer sobre los Proyectos del Senado 645 y 731 y endosó ambas medidas legislativas puesto que reconocen la importancia de la función social del notariado y protegen su imparcialidad e independencia de criterio. Véase el Anejo VII.

La Comisión Notarial ha tenido también, el beneficio de contar con información preliminar sobre los resultados de la Encuesta al Notariado, que se llevó a cabo entre una muestra de 1,485 notarias y notarios registrados en la ODIN. Las notarias y los notarios encuestados tuvieron amplia oportunidad para contestar el cuestionario que incluía preguntas y aseveraciones relacionadas a diversos temas de la práctica notarial.

Respecto a los asuntos relacionados con los aranceles notariales, los resultados preliminares de la encuesta muestran que existe un reclamo considerable a que los honorarios notariales no estén sujetos a negociación. Veamos.

- La aseveración "Los honorarios por la función notarial deben ser a base de tarifas, es decir, no deben estar sujetos a negociación", obtuvo un total aproximado de 70.4% de aprobación.
- Asimismo, entre los problemas o necesidades de la práctica notarial que debería atender el Tribunal Supremo con la mayor prioridad, las personas encuestadas señalaron que el Tribunal debe atender el problema de "la presión de la banca e instituciones financieras", antes que cualquier otro asunto.
- En la encuesta se identificaron otros problemas o necesidades, tales como "mayores o mejores honorarios" y "necesidad de reglamentar o fijar honorarios; lidiar con competencia desleal".

- Además, entre las enmiendas propuestas a la *Ley Notarial de Puerto Rico* o al *Reglamento Notarial de Puerto Rico* aparece en primer lugar: "Uniformar y aumentar honorarios. Establecer tarifa fija y sanciones por incumplir con estas disposiciones".

En el análisis de este asunto, es preciso comenzar por destacar que la práctica de negociar los aranceles notariales es contraria a Derecho y a los principios éticos que rigen la profesión jurídica. El Artículo 77 de la *Ley Notarial de Puerto Rico*² se refiere a los honorarios notariales como arancelarios que, de conformidad con las definiciones que la Real Academia Española (<http://www.rae.es>) ofrece para *arancelario*, *arancel* y *tarifa*³,

² Artículo 77 - Honorarios notariales - Arancelarios

Los notarios quedan autorizados a cobrar los siguientes honorarios por sus servicios notariales:

(a) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de diez mil dólares (\$10,000), el notario podrá cobrar hasta la suma de cien dólares (\$100).

(b) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil dólares (\$10,000), pero que no exceda de quinientos mil dólares (\$500,000), el notario devengará honorarios equivalentes al uno por ciento (1%) de su valor.

(c) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de quinientos mil dólares (\$500,000), el notario devengará honorarios equivalentes al uno por ciento (1%) hasta dicha suma, más el medio por ciento (.5%) por exceso a dicha suma.

(d) Por el otorgamiento de documentos notariales no valubles, incluyendo declaraciones juradas, reconocimiento de firmas o *affidávit*, los honorarios se fijarán por acuerdo entre las partes y el notario.

(e) Por la expedición de copias certificadas de escrituras, se cobrará a base de la cuantía del documento, no incluyendo costas, gastos y desembolsos en la siguiente forma:

De 00.00 a \$10,000.00 \$15.00
de \$10,001.00 a \$500,000.00 \$25.00
de \$500,001.00 en adelante \$40.00

³ *Arancelario* - Perteneiente o relativo al arancel, especialmente de aduanas.
Arancel - Tarifa oficial que determina los derechos que se han de pagar en varios ramos, como el de costas judiciales, aduanas, ferrocarriles, etc. // 2. Tasa, valoración, normas, ley.

implica que son fijos. Además, el Canon 32 del *Código de Ética Profesional*⁴ prohíbe la subasta de los servicios profesionales o notariales.

Asimismo, el *Proyecto de Cánones de Ética Notarial*, sometido ante la consideración del Tribunal Supremo por el Colegio de Abogados y, a su vez, referido a la Comisión Notarial, reitera la naturaleza fija de los aranceles. Su Canon 17 dispone que “[e]l notario(a) no deberá retardar o dejar de prestar el servicio que se le hubiese pagado parcial o totalmente, ni modificar injustamente los honorarios profesionales pactados o cobrar, sin causa justificada, honorarios inferiores a los preceptuados por el arancel establecido”. Los fundamentos citados para esta disposición son los Artículos 77 y 78 de la *Ley Notarial de Puerto Rico* y el caso *In re: Feliciano*, 115 D.P.R. 172 (1985). Véase el Anejo VIII.

La Comisión Notarial concluyó que el remedio para la lamentable práctica que nos ocupa es destacar expresamente la normativa establecida en el Artículo 77 de que los aranceles, cualesquiera cantidades que se dispongan, son fijos y no pueden ser objeto de negociación bajo ninguna circunstancia. Esta medida coincide con la recomendación pertinente de la Comisión Especial y con propuestas que ha considerado la Asamblea Legislativa.

La Comisión Notarial entiende que, en principio, una enmienda a la Regla 14 del *Reglamento Notarial de Puerto Rico* es suficiente para implantar esta solución, puesto que no modifica de forma alguna las cuantías de los aranceles. Los planteamientos de interés público que se han levantado ante las medidas legislativas presentadas para enmendar el Artículo 77 guardan relación con la cuantía de los aranceles y no con su carácter fijo.

Veamos entonces, la propuesta de la Comisión para enmendar la Regla 14 del *Reglamento Notarial de Puerto Rico*. Los cambios sugeridos aparecen destacados con negrillas.

Tarifa – Tabla de precios, derechos o cuotas tributarias. // 2. Precio unitario fijado por las autoridades, para los servidores públicos realizados a su cargo. // 3. Montante que se paga por este mismo servicio.

⁴ Canon 32 – Subasta de Servicios Profesionales y Notariales

Será impropio de un abogado el concurrir como licitador a cualquier subasta en relación con la prestación de servicios profesionales o notariales ante cualquier persona o entidad jurídica, pública o privada.

Regla 14 – Derechos Arancelarios

(a) Todo derecho de arancel o de otra índole que conforme a la ley devengue el instrumento público, tanto en el original como en las copias certificadas del mismo, **y en su caso, los de inscripción en los registros correspondientes**, será sufragado por ~~los interesados~~ **las partes interesadas** de conformidad con lo dispuesto en el Derecho vigente o de los acuerdos al respecto habidos entre éstos éstas.

(b) El notario o la notaria podrá rehusar autorizar el instrumento hasta que se hubiere provisto para el pago de los derechos arancelarios a su satisfacción.

(c) Los honorarios que devengará el notario o la notaria de conformidad con lo dispuesto en la *Ley Notarial de Puerto Rico*, se considerarán arancelarios fijos. Su pago por las partes interesadas y el cobro por el notario o la notaria son obligatorios. Se prohíbe cualquier negociación en contrario. El incumplimiento con esta norma podrá acarrear acción disciplinaria por el Tribunal Supremo.

Comentario:

La enmienda destaca el carácter fijo de los aranceles notariales dispuestos por la *Ley Notarial de Puerto Rico* y su carácter obligatorio, que impide su negociación. Advierte además, que el incumplimiento con el arancel tendrá consecuencias disciplinarias.

La práctica de negociar los aranceles notariales, que se ha reconocido como generalizada en Puerto Rico, exige esta medida. Esta práctica es contraria a Derecho, contraria a la ética, atenta contra la independencia de criterio del notariado puertorriqueño, menoscaba sus recursos para lograr un desempeño óptimo y denigra la práctica de la notaría.

El Artículo 77 de la *Ley Notarial de Puerto Rico* nombra los honorarios notariales “arancelarios”, lo que implica que son fijos. Asimismo, el lenguaje categórico de algunos de sus incisos destaca que los aranceles en ellos establecidos no son negociables. Los incisos (b) y (c) declaran

expresamente que “el notario devengará” los honorarios en ellos dispuestos, implicando necesariamente que no tiene discreción para variarlos.

El Canon 32 del *Código de Ética Profesional*, por su parte, prohíbe a los abogados y abogadas participar en cualquier subasta sobre la “prestación de servicios profesionales o notariales ante cualquier persona o entidad jurídica, pública o privada”. La negociación y aceptación de honorarios notariales inferiores a los aranceles establecidos por el citado Artículo 77, constituye una subasta de los servicios, contraria a esta norma ética.

El notariado desempeña una función pública fundamental en nuestra sociedad, particularmente en el devenir económico. Las transacciones comerciales dependen sustancialmente de la seguridad jurídica que provee la fe pública que les imparte el notario o la notaria ante quien se otorga la escritura pública. Sobre el notariado pesa una gran responsabilidad porque intervienen en todas las etapas de la transacción correspondiente, garantizan su corrección jurídica y conservan la evidencia fidedigna que las acredita. La imparcialidad y la verticalidad del notario y la notaria son indispensables para asegurar la calidad de los servicios que ofrece. Forzarlos a aceptar honorarios inferiores a los que les corresponden por ley, quebranta su dignidad profesional y su independencia de criterio.

Nuestro notariado es de tipo latino. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha explicado que:

“[E]l notario latino es aquel profesional del Derecho que ejerce una función pública que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, dar fe de los hechos, redactar los instrumentos adecuados a ese fin, conferirles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido. En dicha función el notario puertorriqueño representa la fe pública y la ley para todas las partes.” *In re: Colón Muñoz*, 131 D.P.R. 121, 127 (1992).

La importancia de su función le impone, a su vez, serias obligaciones cuyo incumplimiento tiene graves consecuencias.

El notario de tipo latino se distingue significativamente del notario del *common law*, que “no es un jurista o abogado y su función se limita al reconocimiento y autenticación de firmas”. Véase Opinión concurrente emitida por el Hon. Federico Hernández Denton a la cual se unieron el

Hon. José A. Andréu García y la Hon. Miriam Naveira en *López v. González*, 151 D.P.R. 225, 240 (2000).

La negociación de los honorarios notariales deshonra la profesión y conduce peligrosamente a la degradación de la práctica, induciendo a los notarios y a las notarias a dedicar cada vez menos tiempo, recursos e importancia a su función para poder sobrevivir económicamente. De permitir que persista esta práctica puede llegar hasta desaparecer el notariado de tipo latino que existe en Puerto Rico conforme lo reconocen la *Ley Notarial de Puerto Rico*, su *Reglamento* y su jurisprudencia. En consideración a la función pública del notariado puertorriqueño y al impacto que ésta tiene en los asuntos jurídicos y económicos del país, corresponde al Estado fijar los honorarios del notariado.

En *In re: Feliciano*, 115 D.P.R. 172 (1985), el Tribunal Supremo aclara el alcance de los honorarios notariales en consideración a la controversia que, en relación a las funciones del notario y la notaria, define como sigue: “No se discute su derecho a ser retribuido. La cuestión suscitada es resolver cómo se determina y sus límites”. *In re: Feliciano, supra*, pág. 176. A continuación, explica el origen de nuestro sistema para retribuir los servicios del notariado y el carácter del arancel notarial. Veamos.

“De los distintos sistemas disponibles que existen para cimentar en qué sostener la retribución-cantidad libremente estipulada entre el notario y la parte; sueldo gubernamental; o con arreglo a un arancel o tarifa -(1) la inmensa mayoría de países de tradición civilista han optado por esta última. La justificación de este enfoque se expone así:

“Si el cargo de Notario fuera solamente una función, no cabe duda que el sistema lógico habría de ser el sueldo. Si se tratara solamente de una profesión libre debería optarse por la retribución libre. Más [sic] reuniendo el doble carácter que la función tiene, la fórmula del Arancel se impone. Tiene además dos ventajas: de una parte, evita la concurrencia desleal, y de otra, los posibles excesos en la percepción de honorarios. (Citas omitidas)”. (Énfasis suplido) *In re: Feliciano, supra*, pág. 176.

Más adelante, el Tribunal Supremo abunda sobre el carácter fijo del arancel. Señala, por ejemplo, que el uso del arancel tiene como ventaja su automatismo respecto a los tipos y escalas que concurren en la valoración de servicios similares. *In re: Feliciano, supra*, pág. 178. Concluye que nuestro sistema de retribución notarial es ecléctico porque el arancel corresponde propiamente con el otorgamiento y autorización de un instrumento pero no cubre ni limita los honorarios no arancelarios que corresponden a gestiones previas y posteriores a la autorización del instrumento público. En esta exposición, el Tribunal destaca que todo concepto expresamente regulado por el arancel obliga a su estricta observancia. *In re: Feliciano, supra*, pág. 179.

Sin embargo, es de conocimiento general que las instituciones financieras propician que los notarios y las notarias cedan sus derechos y accedan a recibir honorarios inferiores a los establecidos en el Artículo 77 de la *Ley Notarial de Puerto Rico*. Entre los hallazgos de la Comisión Especial, pertinentes a los honorarios y aranceles notariales, los más patentes sobre el problema que la enmienda atiende son los siguientes: (Véanse las páginas 14 – 16 del *Informe Final*):

1. “[L]a práctica generalizada es que el bufete legal del cual el abogado-notario es empleado o socio, pacta con las instituciones financieras por debajo del 1% que establece la *Ley Notarial* cuando el valor envuelto en la transacción excede de diez mil dólares”.

2. “En aquellos casos que el notario es empleado de un bufete legal o de un ente jurídico que guarda relación con la industria financiera como corporaciones creadas para facilitar la cancelación de pagarés, los honorarios notariales se pactan entre la institución financiera y el bufete legal o el organismo para el cual se encuentra contratado el notario”.

3. “Cuando se hace necesario la reducción del costo del producto hipotecario, la institución financiera tiene el control para reducir el arancel notarial”.

4. “Respecto a los servicios que se pretenden pagar con el arancel notarial, se encontró que en ocasiones dicho arancel no responde únicamente al otorgamiento de los documentos notariales...”. (Énfasis suplido)

En consideración a estos y otros hallazgos pertinentes, la Comisión Especial recomendó “reevaluar el sistema del arancel notarial actual y establecer una política pública definida sobre el particular” y favorece en principio “que se reconozca que los honorarios notariales son de carácter tarifario”.

Asimismo, en repetidas ocasiones, la Asamblea Legislativa ha considerado medidas para establecer la naturaleza fija de los honorarios notariales. Pueden examinarse, por ejemplo, el Sustitutivo al P. de la C. 3463 del 13 de febrero de 2003, el P. del S. 645 del 6 de mayo de 2005, el P. del S. 731 del 9 de mayo de 2005 y el P. de la C. 1703 del 21 de junio de 2005. Estas medidas no han sido aprobadas, entre otras razones, por consideraciones de interés social que surgen por la cuantía de los aranceles y no por su naturaleza fija.

En relación con las disposiciones específicas que han impedido, en parte, la aprobación de los referidos proyectos de ley, la Comisión Especial también presentó recomendaciones. Concluyó que la determinación del monto del arancel tiene que atender, entre otros factores, “la realidad económica imperante en Puerto Rico, la importancia jurídica y económica de la intervención del notario en el mercado hipotecario, el aumento en el valor de la propiedad inmueble, el alto volumen de hipotecas que se otorgan y el impacto en los consumidores”. Véanse las páginas 23 y 24 del *Informe Final*. La consideración de estas recomendaciones, pertinentes a los criterios que deben prevalecer en la determinación de la cuantía de los aranceles, corresponde con la revisión del Artículo 77 de la *Ley Notarial de Puerto Rico*.

Corresponde al Estado mantener el control sobre los aranceles notariales para garantizar el acceso al servicio en protección del consumidor y de la equidad para todos los sectores de la población. Asimismo, ampara la seguridad jurídica de actos y negocios que, en última instancia, tienen consecuencias para toda la sociedad y para la economía del país.

En España, por ejemplo, mediante el Real Decreto 1.426/1.989 de 17 de noviembre, el Gobierno reguló los aranceles notariales, que son los mismos para todo el notariado español, obligatorios y no pueden ser modificados sino aplicados estrictamente.

La certeza que logra la enmienda a la Regla 14 del *Reglamento Notarial de Puerto Rico* ampara al consumidor, quien podrá seleccionar, sin imposición por la institución financiera, a la notaria o al notario que le ofrezca orientación completa, consejo imparcial y servicios confiables. Esta

medida garantiza servicios notariales óptimos, a satisfacción del consumidor, puesto que la selección no se hará en consideración a su costo sino a su calidad.

La labor del notario y la notaria es mucho más amplia y compleja que la percepción general. En cumplimiento con sus encomiendas, el notario o la notaria lleva a cabo múltiples gestiones: obtener la información pertinente al acto o negocio que autorizará, comprobar la veracidad de esta información, asesorar a los otorgantes, conciliar posiciones, redactar la escritura, custodiar y conservar el documento original. Mediante su intervención, el notario o notaria, garantiza la legalidad del acto, le confiere fe pública y permite a las partes exigir su cumplimiento.

Los servicios notariales de calidad economizan tiempo y recursos a las partes otorgantes, al sistema judicial y a la sociedad porque un instrumento público completo, bien redactado y otorgado, evita la notificación de faltas por el Registro de la Propiedad y litigios ante los tribunales. Un instrumento público completo y su otorgamiento conforme a Derecho, logran la certeza jurídica que el notariado tiene como encomienda fundamental.

La Resolución de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino, dada en Quito, Ecuador, el 26 de noviembre de 2004, para apoyar al notariado puertorriqueño en su esfuerzo por lograr el reconocimiento del carácter obligatorio del arancel, expone claramente los fundamentos y beneficios de esta medida. Acompañamos copia (Anejo IX) y citamos a continuación:

El ejercicio de la función notarial implica el desempeño de una función pública a cargo de profesionales de derecho especializados en autenticación, asesoramiento y documentación pública en beneficio de la seguridad jurídica de todos los ciudadanos.

Por estas características su retribución tiene un interés social que debe ser regulado en beneficio de los consumidores, sobre la base de la libertad de elección del notario interviniente.

Como cuestión de orden público, el Estado no debe alentar que el notario promueva sus servicios a base de una reducción del arancel, lo cual puede afectar su imparcialidad. Tampoco debe permitirse que entidades con

finés puramente económicos ajenos a la garantía de legalidad controlen la compensación del notario, en perjuicio de su independencia.

La tarifa o arancel constituye una protección para el usuario del servicio para eliminar todo tipo de abuso. La falta de un arancel implica una ventaja para el requiriente con mayor poder económico y una desventaja para quienes se encuentran en una situación de mayor debilidad.

La enmienda a la Regla 14 del *Reglamento Notarial de Puerto Rico* meramente reitera la norma vigente del Artículo 77 de la *Ley Notarial de Puerto Rico*, para dejar claro que los aranceles no son negociables. La práctica generalizada en Puerto Rico sugiere que la norma ha sido malinterpretada o, peor, ignorada.

*COMISIÓN ESPECIAL SOBRE PRÁCTICAS DEL USO DEL NOTARIO COMO
AGENTE DE CIERRE Y AGENTES DE SEGUROS DE TÍTULO Y SOBRE GASTOS Y
HONORARIOS NOTARIALES EN CASOS DE FINANCIAMIENTO
DE PROPIEDADES INMUEBLES*

INFORME FINAL

TRIBUNAL SUPREMO
SAN JUAN, PUERTO RICO

A. Origen de la Comisión Especial

Mediante la Resolución EM-2003-1 del 6 de marzo de 2003, el Honorable Tribunal Supremo nombró la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso de Notario como Agente de Cierre y Agente de Seguros de Título y sobre Gastos y Honorarios Notariales en Casos de Financiamiento de Propiedades Inmuebles (Comisión Especial).

B. Antecedentes y Bases Legales de la Comisión Especial

La Ley Número 75 del 2 de julio de 1987, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico” (en lo sucesivo “Ley Notarial”) dispone en su Artículo 2 que “el notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen”. Por su parte, el Artículo 3 establece que el notario en el ejercicio de tal función “disfrutará de plena autonomía e independencia, la ejercerá con imparcialidad y estará bajo la dirección administrativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico, por conducto de la Oficina de Inspección de Notarías (en lo sucesivo ODIN) que por esta Ley se crea”.

ODIN, en el ejercicio de su función reguladora, a través de su Directora, Lcda. Carmen H. Carlos, recibió varias cartas de notarios, solicitando que se investigara la práctica de usar al notario como agente de cierre y de seguros de título en una misma transacción de financiamiento de bienes inmuebles. Ante esta situación, el 15 de agosto de 2002, la licenciada Carlos suscribió una comunicación al entonces Juez Presidente del Tribunal Supremo, Hon. José Andréu García, informando este hecho. El 1ro. de octubre de 2002, el entonces Juez Presidente emitió la Orden

EM2002-5, en la que ordenó a ODIN realizar una investigación sobre dichas prácticas. El 7 de enero de 2003, la licenciada Carlos sometió al Juez Presidente un Informe Preliminar.

El 6 de marzo de 2003, se emitió la Resolución EM2003-1 designando esta Comisión Especial para que realizara una investigación sobre los propósitos expresados en la Sección C del presente y rindiera un informe con sus recomendaciones. La Resolución EM2003-1 facultó a la Comisión Especial a prescribir la organización, los procedimientos y el funcionamiento de la misma.

C. Objetivos de la Comisión Especial

Investigar la práctica de las instituciones financieras del país referente al uso del notario como agente de cierres y agente de seguros de título en los mismos casos en que actúan como notarios; e investigar la práctica de las instituciones financieras del país referentes a los gastos y honorarios notariales correspondientes en los casos de financiamiento de propiedades inmuebles.

D. Miembros y Constitución de la Comisión Especial

Mediante la Resolución EM2003-1 se nombraron como miembros de la Comisión Especial al Sr. Alfredo Padilla, Comisionado de Instituciones Financieras; a la Lcda. Carmen H. Carlos, Directora de ODIN; al Lcdo. Javier Echevarría, Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor; y al Lcdo. Fermín Contreras, Comisionado

de Seguros. El Lcdo. Javier Echevarría renunció a su cargo como Secretario efectivo el 15 de marzo de 2004 y el Lcdo. Fermín Contreras, a su vez, renunció a su cargo efectivo el 31 de diciembre de 2003. No obstante, DACO continuó representado por su Sub Secretario, Lic. Yamil Ayala y la Oficina del Comisionado de Seguros continuó representada en la Comisión por la Lic. Diana Ojeda.

La Comisión Especial eligió como Presidente al Sr. Alfredo Padilla, Comisionado de Instituciones Financieras y el Lcdo. Ángel González Román fue designado Oficial Investigador para dirigir los procedimientos investigativos. Cada uno de los organismos representados en la Comisión Especial, emitió resoluciones para formalizar el nombramiento y delegar expresamente las facultades investigativas en el Oficial Investigador. El Sr. Alfredo Padilla emitió una Resolución a esos efectos con fecha del 23 de abril de 2003; el Lcdo. Javier Echevarría emitió la Resolución correspondiente el 25 de abril de 2003; y el entonces Juez Presidente hizo lo propio el 2 de mayo de 2003.

E. Metodología

La investigación encomendada a la Comisión Especial se realizó por medio de reuniones ejecutivas, vistas públicas, visitas oculares, cuestionarios, requerimientos de documentos, examen de anuncios de las instituciones financieras, y una extensa investigación jurídica respecto a estas prácticas en otros países y jurisdicciones de Estados Unidos.

Inicialmente, el Oficial Investigador, Lcdo. Ángel González Román, llevó a cabo reuniones ejecutivas con los notarios que habían cursado cartas a ODIN. Estas reuniones ofrecieron la oportunidad, a los notarios de expresar al Oficial Investigador sus preocupaciones respecto al impacto de dichas prácticas en el ejercicio de la función notarial. El Oficial Investigador se reunió además con la Directora Administrativa del Registro de la Propiedad, Lcda. Delia Castillo de Colorado.

La pertinencia de la información obtenida por este medio, en unión a la seriedad de las alegaciones reiteradas respecto a las prácticas objeto de investigación, determinó que la Comisión ampliara al máximo el marco de la investigación. Se decidió celebrar vistas públicas para dar mayor participación a todos los sectores afectados. Se celebraron vistas públicas en la sede del Colegio de Abogados, en las oficinas del Departamento de Asuntos del Consumidor y en la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. Con el propósito de obtener los comentarios de la ciudadanía en general, se publicaron Avisos en periódicos de circulación general invitando al público a participar de las vistas; y se citó a la Asociación de Bancos, al Colegio de Abogados de Puerto Rico, a la Asociación de Notarios, a la Asociación de Banqueros Hipotecarios, bufetes de abogados, y a notarios y a ciudadanos que habían solicitado turno en particular. Hubo participación activa de todos estos sectores y en total comparecieron cuarenta y un deponentes.

Las vistas públicas fueron presididas por el Oficial Investigador, Lcdo. Angel González Román ante un panel compuesto por los miembros de la Comisión Especial, Sr. Alfredo Padilla, Lcda. Carmen H. Carlos, Lcdo. Fermín Contreras y el Lcdo. Javier Echevarría. Estuvieron presentes además los Asesores Legales, Lcda. Carmen L. Gandarilla y Lcda. Diana Ojeda; y los Inspectores de Notarías, Lcdo. Giovanni Irizarry y Lcdo. Anner Varela. Según requerido, los participantes sometieron sus ponencias por escrito y estuvieron disponibles para contestar las preguntas del panel.

En las vistas celebradas en el Colegio de Abogados participaron un total de 17 deponentes; 14 en la sesión celebrada en el Departamento de Asuntos del Consumidor; y 10 en la celebrada en la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. En general, la participación de los distintos grupos de interés, consistentes de abogados-notarios, representantes de la industria financiera y de seguros y de la ciudadanía en general, fue considerable.

La Comisión Especial también se trasladó a distintas instituciones financieras para presenciar los procedimientos de cierres de compraventas y de otorgación de préstamos con garantía hipotecaria. La Comisión estuvo presente en las oficinas centrales de Doral Financial Corp. y en una sucursal de R-G Mortgage. Se coordinó además una visita a Popular Mortgage Corp. en Hato Rey, en donde se dialogó con el Sr. Silvio López, Gerente de la sucursal de Hato Rey, en torno a la problemática objeto de la investigación, ya que el cierre programado no se pudo celebrar por razones

ajenas a la institución. Durante dichas visitas se suministraron cuestionarios a ser cumplimentados por las personas que efectuaban la transacción. Además, se visitó la oficina del bufete legal Surillo Pumarada & Dada Ramírez en Mayagüez; abogados-notarios que a su vez han creado la corporación LAMAED Corporation para prestar servicios de agentes de cierre para los cierres hipotecarios de Oriental Financial Corp. Se observó que el lugar donde ubica este bufete está dividido entre las oficinas de abogados-notarios y las oficinas de la compañía de cierres. Se mostró a los miembros de la Comisión Especial las oficinas, se les explicó como se llevaban a cabo las labores de la compañía de cierre y se nos presentó al personal encargado. En esta visita la Comisión pudo observar como opera un bufete de abogados-notarios paralelo a una corporación de cierre.

Se expidieron *Subpoena Duces Tecum* a las instituciones financieras para solicitarles un informe detallado de los cierres de transacciones hipotecarias realizadas para el período comprendido entre el 22 al 30 de septiembre de 2003, junto al envío de la fotocopia de los "settlement statements" de cada uno de los casos cerrados. Para esto se utilizó una muestra de casos cerrados por notarios de obra voluminosa seleccionados al azar, cuya lista fue suministrada por ODIN. Todas las instituciones a las que se le envió el *Subpoena* proveyeron la información requerida.

La Comisión Especial obtuvo datos pertinentes, respecto a las prácticas bajo investigación, de otras jurisdicciones de Estados Unidos y de otros países como

España. El Oficial Examinador asistió al 8vo. Congreso del Notariado Español celebrado en Madrid, España y realizó estudios sobre los temas en obras jurídicas y tratadistas que atienden rigurosamente el ejercicio de la función notarial.

La Comisión también tuvo la oportunidad de examinar con detenimiento los anuncios que con frecuencia se publican en la prensa por parte de las instituciones financieras, que ofrecen sus servicios bajo el lema de "0 gastos".

F. Hallazgos

El Oficial Investigador, Lcdo. Ángel González Román, rindió su informe a esta Comisión Especial el 13 de septiembre de 2004, y sometió una amplia gama de hallazgos que cubren, entre otros, aspectos generales del campo hipotecario en Puerto Rico; aspectos generales de la participación del sector notarial en la industria hipotecaria; datos comparativos en general de los honorarios y requisitos para ejercer el notariado en relación con otras jurisdicciones norteamericanas; aspectos generales de la figura del agente de cierre; prácticas referentes a los honorarios notariales; las prácticas incurridas en torno al agente de cierre; otras prácticas relacionadas con la figura del agente de cierre; aspectos generales en torno al agente de seguros; prácticas relacionadas al agente de seguros; las experiencias de los consumidores; proyectos de ley en el trámite legislativo actual y las correspondientes conclusiones y recomendaciones debidamente fundamentadas.

El presente informe recoge aquellos hallazgos que guardan estricta relación con la encomienda que se nos hizo mediante la Resolución del 6 de marzo de 2003.

1. Sobre la Práctica del uso del notario como agente de cierre

a. La gran mayoría de las instituciones financieras efectúan los cierres de préstamos con garantía hipotecaria bajo el “método tradicional”. Este método se caracteriza por la presencia en el cierre de un oficial o representante del banco o institución hipotecaria que explica al prestatario todos los documentos bancarios pertinentes al préstamo y le toma sus firmas; el notario que comparece formaliza el otorgamiento y la autorización del respectivo negocio.

b. Otro método que se está observando es que las tareas administrativas de los cierres se lleven a cabo por compañías externas que operan como “contratistas independientes” o “agentes de cierre”. En el cierre estas compañías representan a la institución bancaria.

c. En Puerto Rico existen 7 corporaciones registradas en el Departamento de Estado dedicadas al negocio de agente de cierre.

d. La información suministrada por el Departamento de Estado de Puerto Rico, mediante certificación de 15 y 17 de mayo de 2004, en torno a las corporaciones

dedicadas a las funciones de agente de cierre o desembolso, revela que la mayoría de dichas corporaciones han sido creadas y/o administradas por abogados-notarios.

e. En general, el agente de cierre, con la información brindada por la institución financiera, prepara los siguientes documentos sobre divulgación de términos y gastos del préstamo: el llamado "Settlement Statement", en el que se desglosan las partidas del préstamo y de ciertos gastos del cierre; la hoja de divulgaciones requeridas por la ley federal conocida como "Truth in Lending Act", en cual se detallan los términos y condiciones del préstamo, incluyendo la tasa de porcentaje anual, "Annual Percentage Rate, conocido como el "APR"; y el aviso de derecho a cancelar (derecho de rescisión), en el cual se divulga la fecha de transacción y se advierte sobre el derecho del consumidor a rescindir y el término que tiene para ejercer dicho derecho de rescisión, entre otros.

f. Aunque no es la norma general, entre algunas instituciones financieras se observa la práctica del uso del notario como oficial de cierre.

g. Aunque no existe uniformidad en la definición y funciones del agente de cierre, sí existe un consenso en que este agente efectúa labores o funciones que le corresponden a las instituciones financieras y hoy día se ha proliferado también la práctica de las entidades financieras de utilizar servicios de agentes de cierre externos en lugar de realizar dichas funciones con personal del banco o de la institución hipotecaria.

h. El notario que desempeña además las funciones del agente de cierre representa, en tal carácter, a la institución financiera.

i. Existe también la situación de que un mismo bufete legal presta servicios notariales a la institución financiera y sus miembros han creado una corporación independiente para operar como agentes de cierre o agentes de seguros de título, funciones éstas ajenas al quehacer notarial.

j. En los Estados Unidos, cuyo notariado es de procedencia anglosajona, la Asociación Nacional de Notarios distingue, en los cierres hipotecarios, entre el notario que actúa como “signing agent” y “closing agent” o “disbursement agent”. Esta asociación se esfuerza en distinguir entre los roles del notario que actúa de “signing agents” y “closing agent”. El “signing agent” se desempeña como un testigo imparcial, que no representa a ninguna de las partes. El agente de cierre, por su parte es el que prepara los documentos, hace el desembolso de los fondos y coordina los aspectos relevantes de la transacción¹.

k. El sector de las instituciones financieras que favorece el uso del notario como agente de cierre opina que dicha práctica es una evolución natural del sistema que se utiliza en Estados Unidos, y que dicho agente es más bien un representante de la entidad bancaria porque no tiene la autoridad para negociar los términos de la transacción.

¹ Véase Informe del Oficial Examinador, páginas 60 – 65.

l. Por tales motivos entienden que la función de “closing agent” por el notario no representa un conflicto de interés ni afecta la imparcialidad de la función del notario. Destacaron la importancia de que los bancos tengan un notario de su confianza, de conformidad a lo resuelto en *In re Omar Cancio Sifre*, 106 D.P.R. 386. Descansan, además, en la Regla 7 del Reglamento Notarial de Puerto Rico en cuanto a que la aludida regla permite a un notario autorizar documentos notariales en los que comparece una corporación en la que su participación es menor al 50% de las acciones o de participación con derecho al voto.

m. Sostienen que la función de agente de cierre es una “subespecialidad” del notariado, bien la ejerza el notario personalmente o a través de un “Title Closing Corporation”. También sostienen que la función de “agente de desembolso”, del producto del préstamo está permitida por los Artículos 6 y 61 de la Ley Notarial, y que el notario puede utilizar una entidad corporativa para que actúe de “disbursing agent”.

n. Cuando el notario actúa como agente de cierre y agente de desembolso recibe el dinero de la institución financiera antes del cierre, y emiten el cheque del préstamo que le corresponde al consumidor y a los suplidores de servicios relacionados con el cierre.

En esos casos el notario actúa como agente de desembolso para la institución financiera por sí o a través de una corporación que puede o no estar bajo su control.

o. En adición a estos argumentos, en la línea de bs que alegan que el notario, como agente de cierre, lo que desempeña es una “subespecialidad”, afirman éstos que tal actuación los hace conocedores de las leyes y reglamentos aplicables a estas transacciones y los convierte en recursos valiosos para las partes y para las instituciones financieras, ya que se aseguran que estas transacciones cumplen con todas las formalidades y requisitos de ley.

p. Frente a esta posición, la Asociación de Notarios y el Colegio de Abogados de Puerto Rico, al igual que notarios experimentados en transacciones hipotecarias, destacaron las diferencias entre la figura del notario anglosajón y la figura de nuestro notario que pertenece al sistema de notariado de tipo latino. Entienden estos grupos que cuando el notario ejerce a la vez como agente de cierre se coloca en una posición que puede representar un claro conflicto de interés y violar el principio de imparcialidad. No es fácil, para un notario que así actúe, cumplir con las lealtades hacia partes cuyos intereses no necesariamente coinciden. Argumentan que los notarios deben evitar hasta la apariencia de conflicto de interés y que aquel que realiza las funciones propias de un oficial del banco ante el cliente se coloca en representación de la institución financiera, mancillando el principio de imparcialidad que debe revestir su rol como dador de la fe pública.

q. Argumentan también que el mismo potencial de conflicto está presente cuando de un mismo bufete legal hay quienes actúan como notarios y otros miembros

operan como agentes de cierre o agentes de seguro de título. El interés económico del bufete en esos casos o de la corporación vicia la apariencia de un consejo notarial imparcial del notario a las partes y con ello la seguridad del tráfico jurídico.

2. Sobre la Práctica del uso del notario como agente de seguro de título

a. Existen actualmente en Puerto Rico 87 entidades registradas como agentes de seguro de título con licencia del Comisionado de Seguros. La mayoría de estas licencias pertenecen a abogados.

b. Se encontró que hay bufetes de abogados cuyos miembros poseen licencia de agente de seguros, que a su vez expiden las pólizas en los casos que autorizan notarios del mismo bufete.

c. La Comisión recibió denuncias indicativas de que hay notarios que actúan a la vez como agentes de seguro de título con o sin licencia; inclinan la compra de un seguro de título hacia la compañía que representan o hacia la compañía de la que forman parte miembros del bufete para el que trabajan en aquellas transacciones en la que a su vez intervienen como notarios.

d. La práctica denunciada es una excepción y como norma en los cierres de préstamos con garantía hipotecaria, la figura del agente de seguros recae en una persona distinta al notario.

e. Existe un criterio uniforme en cuanto a que el notario, que interviene además como agente de seguros, se coloca en un claro conflicto de interés si se genera una reclamación contra la póliza. También representa un conflicto de interés si el notario recomienda la adquisición de un seguro de títulos que genera una comisión para un agente o agencia de seguros en particular de la cual forma parte.

3. Sobre los honorarios y el arancel notarial

a. La Asociación de Bancos de Puerto Rico informó, respecto a este tema, que las instituciones financieras han establecido procedimientos que varían de acuerdo a sus necesidades, sofisticación y políticas internas. Entiende que el notario: "es remunerado por sus servicios a base de un precio justo conforme a las exigencias del mercado y de acuerdo a los parámetros flexibles establecidos en la Ley Notarial"².

b. Igualmente la Asociación de la Banqueros Hipotecarios (Mortgage Bankers Association of Puerto Rico) coincide en que en lo que respecta a los honorarios notariales, las partes se encuentran en libertad de fijar la cuantía por los gastos y honorarios.

c. Independientemente de la interpretación que prevalece respecto al Artículo 77 de la Ley Notarial³, la práctica generalizada es que el bufete legal del cual el

² Véase ponencia de la Asociación de Bancos de fecha 10 de julio de 2003.

³ Los notarios quedan autorizados a cobrar los siguientes honorarios por servicios notariales:

abogado-notario es empleado o socio, pacta con las instituciones financieras por debajo del 1% que establece la Ley Notarial cuando el valor envuelto en la transacción excede de diez mil dólares. A veces es un 3/8 a un medio del uno por ciento. Lo más común es que se fije la mitad del uno por ciento del valor de la transacción.

d. La industria hipotecaria en Puerto Rico reviste una gran importancia para nuestra economía. Para el año 2002 se registró una actividad que sobrepasó los once billones en la originación de aproximadamente 89,710 préstamos hipotecarios residenciales, según los datos ofrecidos por la Asociación de Bancos de Puerto Rico. Los datos de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras demuestran un alza constante en el número de concesión de préstamos hipotecarios y las cantidades envueltas. Para el año 2000 se concedieron 75,474 préstamos hipotecarios por la suma de \$9.2 billones. En el año 2002 se concedieron 81,123 por la suma de \$10.2

-
- (a) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de diez mil dólares (\$10,000). El notario podrá cobrar hasta la suma de cien dólares (\$100).
 - (b)
 - (c) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil dólares (\$10,000), pero que no exceda de quinientos mil dólares (\$500,000), el notaria **devengará** honorarios equivalentes al uno por ciento (1%) de su valor.
 - (d) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de quinientos mil dólares (\$500,000), el notario **devengará** honorarios equivalentes al uno por ciento (1%) hasta dicha suma, más el medio por ciento (.5%) por exceso a dicha suma.
 - (e) Por el otorgamiento de documentos notariales no valubles, incluyendo declaraciones juradas, reconocimiento de firmas o affidávit, los honorarios se fijarán por acuerdos entre las partes y el notario.
 - (f) ...

billones. Mientras que en el año 2003 se concedieron 89,442 por la suma de \$11.5 billones.

e. En aquellos casos que el notario es empleado de un bufete legal o de un ente jurídico que guarda relación con la industria financiera como corporaciones creadas para facilitar la cancelación de pagarés, los honorarios notariales se pactan entre la institución financiera y el bufete legal o el organismo para el cual se encuentra contratado el notario.

f. El arancel notarial lo recibe, administra y controla el bufete legal o el organismo en que se encuentra contratado el notario.

g. Cuando se hace necesario la reducción del costo del producto hipotecario, la institución financiera tiene el control para reducir el arancel notarial.

h. Respecto a los servicios que se pretenden pagar con el arancel notarial, se encontró que en ocasiones dicho arancel no responde únicamente al otorgamiento de documentos notariales. En los documentos bancarios pertinentes, no se precisan las partidas que corresponden propiamente al otorgamiento frente a otras gestiones realizadas por el notario. (Cuando se desempeña como agente de cierre, agente de desembolso, etc.). En ocasiones el arancel notarial se comparte con otras personas u organismos, sin que se haya establecido la razón para que dichas personas u organismos reciban parte de dicho arancel. Existe la práctica en algunas instituciones financieras de facturarle al consumidor una suma de dinero distinta al arancel notarial,

en caso de que éste haya elegido otro notario para el caso de la compraventa o cualquier otra transacción. Este dinero adicional se cobra por concepto de la revisión de documentos preparados por el notario, traído por el consumidor.

i. La interpretación flexible respecto al alcance del Artículo 77 de la Ley Notarial, supra, y los efectos o consecuencias que ello tiene en las transacciones hipotecarias fue denunciada por la Asociación de Notarios y el Colegio de Abogados de Puerto Rico, quienes entienden que el arancel notarial es de carácter tarifario y no se puede prestar a negociación. Alegan que esta posición encuentra apoyo en el lenguaje del citado Artículo 77, incisos (b) y (c), donde el Legislador utilizó el término “devengará”, en vez de “podrá devengar”. Indican que la notaría es una función pública que acarrea grandes responsabilidades, civil, penal y disciplinaria, por lo que debe ser compensada de forma justa sin estar sujeta a las demandas del mercado hipotecario. Además puntualizaron que la reducción en el costo de las transacciones para favorecer al consumidor no debe recaer solo en el notario, sino que debe compartirse con otros que también participan en estas transacciones y que reciben comisiones, de forma tal que no quede afectada solo la tarifa notarial. Indican que su postura esta validada por la doctrina sentada en *In re José A. Feliciano*, 115 D.P.R. 172, que argumenta a favor del carácter tarifario del arancel notarial. Sobre todo reconocen que el carácter tarifario del arancel notarial eliminaría la competencia de precios entre notarios.

j. Por otro lado, otros argumentos en contra de que se interprete que la ley establece el uno por ciento como arancel fijo, son que el caso de *In re: José A. Feliciano, supra*, no resuelve este asunto y que la Ley Notarial no establece una tarifa fija, sino un tope máximo de un uno por ciento, lo que permite que se pacte el arancel notarial. Arguyen que la tarifa ajustada al medio del uno por ciento es razonable, tomando en consideración que el valor de la propiedad inmueble en Puerto Rico ha aumentado de forma vertiginosa en las últimas décadas y al día de hoy una vivienda de interés social comienza en alrededor de setenta mil dólares.

k. Además, sostienen que el alto volumen de transacciones hipotecarias que se genera en el país no justifica una tarifa fija y que el mercado hipotecario ha funcionado de forma eficiente con estos honorarios. Señalan que el establecer como tarifa fija el uno por ciento representa costos anuales sustanciales a los consumidores. Estos costos podrían representar más de treinta millones de dólares anuales.

l. Indican también que ese aumento al consumidor se podría quedar concentrado en el grupo de bufetes y notarios que otorgan la mayoría de los instrumentos notariales en las transacciones hipotecarias.

4. Otros hallazgos

El informe del Oficial Investigador, Lcdo. Ángel González Román, cubrió otros asuntos de suma importancia referentes a la realidad del ejercicio del notariado en

Puerto Rico y ofrece datos valiosos sobre el alcance de la industria hipotecaria y de seguros de título en el país.

Dicho informe se adentra en el funcionamiento de otras corporaciones creadas para atender el gran volumen del mercado hipotecario que requiere servicios de búsqueda, recogida y cancelación de pagarés hipotecarios. La forma en que estas corporaciones funcionan, alegadamente en ánimo de agilizar y reducir costos, ha llevado a la contratación de notarios a los fines únicos de firmar la escritura, por cuya intervención devengan pagos de \$10, \$25 y hasta \$100, independientemente de la cuantía de la transacción. Dicho informe recoge, además, experiencias concretas de los consumidores y la percepción de éstos respecto a la intervención del notario y la participación de la entidad bancaria en transacciones hipotecarias de contratación de masa. Ofrece información pertinente sobre el notariado en Puerto Rico y destaca la función notarial como una función pública que debiera ejercerse de manera independiente realizando las diferencias entre nuestro notario latino y el notario anglosajón. Analiza también aquellos aspectos económicos del notariado y la estrecha relación que guardan con el establecimiento de un arancel notarial fijo para beneficio de las partes que intervienen en la contratación que caracteriza el tráfico jurídico. No pasa por alto la necesidad imperante de fortalecer la formación jurídica y ética del notario; al igual que puntualiza la situación por la que atraviesan las instituciones que garantizan

el interés público de dicho ejercicio, como lo son los registros de la propiedad y la inspección de las notarías.

En resumen, aparte de los hechos adoptados por esta Comisión, el informe del Oficial Investigador podrá servir de instrumento de trabajo para cualesquiera otras encomiendas o investigaciones que impliquen la función notarial, la protección de los derechos de los consumidores y el funcionamiento de las instituciones financieras, en particular en transacciones hipotecarias. En esa medida, resultará de uso conveniente para otros organismos o comisiones, como lo es la Comisión para el Estudio de la Función Notarial, nombrada por el Honorable Tribunal Supremo y por el poder regulador en general.

G. RECOMENDACIONES

La financiación de la propiedad inmueble, además de facilitar al ciudadano la adquisición de una vivienda digna para sí y los suyos, representa unos de los componentes más importantes de nuestra economía. La interacción legal que se da entre las partes contratantes, canalizada a través de la intervención notarial, debe por lo tanto, cumplir con las exigencias legales y reglamentarias y responder a las más eficientes prácticas.

Es un hecho reiteradamente reconocido en el campo jurídico y económico, que en transacciones de este tipo, las partes contratantes no se encuentran en igualdad de condiciones: la financiación de la propiedad inmueble se enmarca en la categoría de la

contratación de masa. De ahí que la intervención notarial tiene que hacer su aportación real y añadirle valor a la transacción. La desigualdad existente en el poder económico de las partes requiere que el notario comprenda que además de ser un profesional del derecho, ejerce también una función pública que vela por la protección de las partes contratantes. Por la importancia económica de la función, por la protección de los intereses de los consumidores y de las instituciones financieras, nuestra sociedad amerita un sistema notarial de alta calidad que atienda las realidades del mercado hipotecario.

La Comisión Especial ha examinado con detenimiento las recomendaciones contenidas en el informe del Oficial Investigador y en lo que respecta a aquellas que conciernen a nuestra encomienda, muy respetuosamente recomienda:

1. Práctica del uso del notario como agente de cierre

a. Debe declararse incompatible la práctica de la notaría con las funciones de agente de cierre o de desembolso. El desempeño de estas funciones compete a la entidad financiera y son ajenas al quehacer notarial.

b. Debe investigarse por los organismos competentes los esquemas de estructuras corporativas que proveen servicios de agentes de cierre y agente de desembolso paralelas a bufetes que prestan también servicios notariales.

c. Debe reglamentarse la práctica de los notarios que crean corporaciones para prestar servicios de cierre y de desembolso para dejar establecido que ningún

notario puede ejercer como notario y agente de cierre o de desembolso en una misma transacción.

d. La figura legal del depósito notarial que contempla el Artículo 6 de la Ley y la Regla 17 de su Reglamento debe definirse. A nuestro entender dicha figura no contempla el rol del notario como agente de desembolso de la entidad financiera. El depósito notarial, cuando se configura, al igual que toda actuación notarial tiene que garantizar el principio de imparcialidad. Convertir el estudio notarial en un apéndice de la entidad financiera en la prestación de este servicio en particular atenta contra dicho principio o al menos crea una apariencia de conflicto de interés que afecta la percepción de la intervención notarial en este tipo de transacción.

e. Debe regularse además el cobro al consumidor de las distintas partidas que representan estos servicios para diferenciarlas claramente de otras partidas del producto hipotecario.

2. Práctica del uso del notario como agente de seguro de título

a. La Comisión Especial recomienda que se declare incompatible el uso del notario como agente de seguro de título.

b. Debe prohibirse que el notario que autoriza una transacción hipotecaria recomiende o induzca al prestatario a adquirir una póliza de seguro de título con el propósito de cobrar comisiones para sí o para la agencia que represente.

c. Debe regularse por los organismos competentes el funcionamiento paralelo dentro de un bufete legal, del agente o agencia de seguros y la prestación de los servicios notariales por ese mismo bufete.

3. Sobre los honorarios y el arancel notarial

a. Recomendamos reevaluar el sistema del arancel notarial actual y establecer una política pública definida sobre el particular. El análisis integral debe considerar diferentes factores como lo son la realidad económica imperante en Puerto Rico, la importancia jurídica y económica de la intervención del notario en el mercado hipotecario, el aumento en valor de la propiedad inmueble, el alto volumen de hipotecas que se otorgan y el impacto en los consumidores, entre otros factores.

b. En principio, la Comisión Especial favorece que se reconozca que los honorarios notariales son de carácter tarifario. La función notarial, por las responsabilidades que entraña no debe estar sujeta a un sueldo o sujeta a la libre retribución. El doble carácter que la función tiene la inclina hacia la fórmula de un arancel. Sin embargo, la decisión que en su día se tome respecto al monto de dicho arancel debe estar enmarcada en la consideración de los factores antes mencionados y en una revisión completa de la realidad de la práctica de nuestra notaría. El notario tiene una gran responsabilidad frente a los consumidores del producto hipotecario. Tiene que velar por los intereses de las partes contratantes y su intervención no puede

responder a actuaciones automátatas como un mero tomador de firmas. La realidad es que en la mayoría de los casos se renuncia al acto de lectura en voz alta de los instrumentos públicos, por lo que se impone aún más que el notario procure que el consumidor entienda el acto jurídico que se lleva a cabo con las consecuencias que el mismo acarrea.

c. Debe prohibirse la práctica de que se cobre al consumidor por la revisión de documentos legales preparados por otro notario.

En conclusión, la Comisión Especial recomienda que se establezca una política pública clara, en aras de lograr una estabilidad social y económica en un sector tan importante de nuestra economía como lo es la financiación de la propiedad inmueble. Consideramos que el análisis riguroso que valore los intereses de las partes intervinientes: el notario, la institución financiera y el consumidor, llevará a desarrollar un modelo de aranceles notariales innovador y justo para todos.

Alfredo Padilla Cintrón
Presidente de la Comisión Especial
Comisionado Instituciones Financieras

Lcda. Carmen H. Carlos
Comisionada Especial
Directora de la Oficina
de Inspección de Notarías

Comisión Para Estudio Y Evaluación
De La Función Notarial

**SUB COMISION SOBRE LA
PRACTICA DE LA NOTARIA
ANALISIS DE LOS "IN RE"**

INTRODUCCION

Este ensayo pretende auscultar cuáles han sido las faltas más frecuentes en que incurren los notarios en el desempeño de su práctica y por las cuales el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha entendido en asuntos relacionados con querellas y medidas disciplinarias en su contra. Con tal fin, nos hemos dado a la tarea de examinar la jurisprudencia relacionada con el tema. Nuestro estudio abarca las opiniones emitidas desde el año 1999 hasta el corriente. Este análisis también se enfoca en los criterios que ha considerado nuestro Tribunal Supremo en su adjudicación; qué sanciones ha impuesto por las faltas y cuál habrá de ser la forma de computar los términos de las sanciones impuestas. Además hemos hecho un estudio relativo a la forma en que el Tribunal enfila algunos casos bajo el prisma del ordenamiento ético. Es preciso señalar que al presente no existen en nuestra jurisdicción cánones de ética específicamente dirigidos a moderar la conducta del notario. El Ilustre Colegio de Abogados de Puerto Rico sometió, al efecto, una propuesta al Tribunal Supremo en julio de 2004. A nuestro mejor saber, la

misma ha sido o será sometida al Secretariado de la Conferencia Judicial, a la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN), y a esta Comisión para análisis y recomendaciones. Nos permitimos sugerir que dicha propuesta sea atendida con premura, agilidad y eficiencia, ya que el proceder de los notarios puertorriqueños necesita que se le juzgue con fundamento en normas de estricta aplicación a la práctica de la notaría y no sobre la base de criterios y valores desarrollados para moderar la conducta de los abogados litigantes. Más adelante analizaremos algunos casos que ilustran la manera en que el Tribunal se ha valido de los cánones de los abogados para sancionar conductas y actos del notariado puertorriqueño, con resultados funestos e incongruentes.

Hemos analizado además ciertas fuentes doctrinales sobre el tema. Lógica y finalmente, nuestro análisis considera la Ley y el Reglamento Notarial vigentes, así como disposiciones particulares del ordenamiento civil y penal de Puerto Rico.

Vale destacar la existencia de trabajos anteriores, cuyos autores han abordado el tema central de nuestro ensayo. A manera de ejemplo, dirigimos vuestra atención hacia el título Análisis de las sanciones impuestas por el Tribunal Supremo de Puerto Rico a los abogados acusados de violar disposiciones éticas de la abogacía, de la autoría de L. Nieves Falcón, 20 Revista del

Colegio de Abogados página 335 (1981); La abogacía puertorriqueña - Análisis de su conducta profesional, escrito por el Lcdo. Eliadís Orsini Zayas, publicado en la Revista del Colegio de Abogados, Vol. 40, mayo de 1979, página 195 y siguientes; Análisis de la Responsabilidad del Abogado Puertorriqueño en las Ultimas Dos Décadas, de la Lcda. Margarita Serapión Planas, Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico, Volúmen L, 1981, página 285 y siguientes y ¿Hacia una nueva ética profesional? - Los procedimientos disciplinarios del Tribunal Supremo de Puerto Rico contra abogados, notarios y jueces. Periodo de 1987 a 1998, de la autoría del Lcdo. Nelson Colberg Toro, Revista del Colegio de Abogados, Vol. 61, enero-marzo de 2000. También se han analizado las opiniones de Cándido Paz-Ares, El sistema notarial, Una aproximación económica, publicación de los Colegios Notariales de España, Ed. 1995 y de Pedro Garrido Chamorro, La función notarial, sus costes y sus beneficios, Consejo General del Notariado, España, Ed. 2000

GÉNESIS DE LA AUTORIDAD DEL TRIBUNAL SUPREMO PARA REGLAMENTAR LA PROFESIÓN.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico se crea por virtud del Artículo V, sección 1, de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que dispone que el poder judicial de

Puerto Rico se ejercerá por un Tribunal Supremo y por aquellos otros tribunales que se establezcan por ley. Mediante la Ley Núm. 17, de 1939, según enmendada, se encomienda al Tribunal Supremo la tarea de admitir a postular como abogados ante los tribunales del E.L.A. a los candidatos que cumplan ciertos requisitos que allí se enumeran.¹ Es el Tribunal el que designará la Junta Examinadora que administrará el examen de reválida a que se deben someter los candidatos a ejercer la práctica en Puerto Rico. El propio Tribunal ha reconocido ese deber constitucional al expresar en su Resolución de 15 de mayo de 1985 que parte de su "función rectora constitucional" consiste en

reglamentar los requisitos y trámites referentes a la admisión y el ejercicio de la abogacía . . .

En la sección 735 del Título 4 de L.P.R.A. se autoriza al Tribunal a suspender o destituir de la profesión de abogado a aquél que fuere culpable de engaño, conducta inmoral (*malpractice*) delito grave (*felony*) o delito menos grave (*misdemeanor*), en el ejercicio de la profesión o que fuere culpable de cualquier delito que implique depravación moral. Además se autoriza al Tribunal a imponer el pago montante a tres (3) veces la cantidad de daños causados a una parte perjudicada

¹ Para mayor ilustración sobre el historial de la ley, véanse los comentarios bajo la sección 721 del Título 4 de L.P.R.A.

por un abogado que en la práctica de la profesión fuere culpable de engaño o colusión o que intentare engañar al tribunal o a una parte. El Alto Foro ha proclamado innumerables veces su poder "inherente" para fijar las condiciones y requisitos que tiene que cumplir todo aspirante a una licencia de abogado en Puerto Rico, e igualmente tiene la facultad "inherente" de reglamentar la conducta de la profesión. Como ejemplo de ello, véase: In re: Carrasquillo Ortiz, 163 D.P.R. ____, 2004 TSPR 213, res. 30 de diciembre de 2004; In re: López Santiago, Ex Parte, 147 D.P.R. 909 (1999). Por su parte, el artículo 3 de la Ley Notarial, al expresar que el notario goza de plena autonomía e independencia, lo ubica bajo la dirección administrativa del Tribunal, por conducto de la ODIN. Como parte integrante de dichas prerrogativas, el Tribunal ha ejercido dichos poderes reglamentarios para disciplinar a los abogados y notarios que a su juicio han incumplido sus deberes ministeriales.

Según datos recopilados del Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial del Tribunal Supremo de Puerto Rico, durante el año 1998 el Tribunal Supremo resolvió un total de 173 casos por opiniones publicadas, de los cuales 48, o un 27% versaron sobre acciones disciplinarias a abogados o notarios. De esas, 17 estuvieron ligadas a la notaría, lo que importa un 35.4% del total de casos sobre disciplina. Diez (10) casos se originaron

exclusivamente por faltas a la notaría; 3 combinaron ambas prácticas y, en adición, 4 notarios desatendieron las órdenes del tribunal. De los 17 casos contra notarios, 4 no atendieron las órdenes del Tribunal, lo que importa un 23.5% de notarios que fueron disciplinados por hacer caso omiso a los requerimientos del Tribunal. Es decir, el notario, luego de haberse presentado una queja en su contra, desatendió los requerimientos; su caso no se resolvió por los méritos, sino por su indiferencia a cumplir las órdenes del Tribunal.

En el 1999 se resolvieron 193 casos mediante opinión. Sesenta (60) fueron sobre disciplina profesional; 2 por la notaría exclusivamente y 2 de práctica combinada abogacía-notaría, para un total de 4 casos relacionados con nuestro tema, es decir un 6%. En adición hubo tres (3) contra notarios que se resolvieron por el notario desatender las órdenes del Tribunal, lo que importa un alarmante 42.8% de los casos contra notarios se resolvieron en su contra por no atender los requerimientos del Tribunal.

En el año de 2000 el Tribunal emitió 194 opiniones, de las cuales 53, o un 27% se ocupó de acciones disciplinarias. Cinco (5) de ellas o un 9% derivaron de la práctica de la notaría exclusivamente. Sin embargo, al considerar los casos derivados de la práctica combinada (abogacía-notaría), se sumaron 4

opiniones, para un total de 9 sobre notaría o un 16% del total de casos disciplinarios. En adición 4 casos (44.4%) se resolvieron con sanciones por inobservancia de las órdenes del Tribunal. En el 2001 se publicaron 176 opiniones. De éstas, 61 o el 35%, fueron relacionadas a disciplina profesional y a su vez 7 fueron por la notaría exclusivamente y 6 combinaron ambas prácticas. Es decir, 13 casos tuvieron sus raíces o parte de ellas en la notaría, para un 21.3%; en adición, 3 notarios fueron sancionados por hacer caso omiso a las órdenes del Tribunal, para un 18.7%.

En el 2002 el Tribunal resolvió 155 casos mediante opinión. De éstos, 49 o un 31%, fueron sobre disciplina profesional; 12 fueron por faltas a la notaría para un 25%. Ocho (8) no atendieron los requerimientos del Tribunal, lo que nos da un 37.5% de notarios desatendieron las órdenes. En un caso adicional no hay constancias sobre lo que originó la queja, pero ese tampoco atendió los requerimientos del Tribunal.

En el año 2003, 73 de las 182 (40%) opiniones emitidas por el Tribunal versaron sobre disciplina profesional. De éstas, 16 fueron contra notarios para un 21.9%; seis de los 16 casos contra notarios, o un 37.5% hicieron caso omiso al Tribunal.

Por su parte, de los 214 casos resueltos mediante opinión en el año 2004, 76 ó 35% del total fueron por disciplina

profesional. De éstos, 17 fueron contra notarios (22.3%) y en 7 casos el notario desatendió las exigencias del Tribunal, para un 41.1%.

Durante el año 2005 se resolvieron 204 casos; de éstos, 81 ó 40% fueron de disciplina profesional; 9 fueron contra notarios o un 11.8% y 3 o un 33.3% desatendieron las órdenes del Tribunal.

A esta fecha no hay un resumen de los casos que van del año 2006. Para mayor información sobre las estadísticas, véase la tabla adjunta, a la página 76.

La Regla 14 del Reglamento del Tribunal Supremo, titulada "Quejas y procedimientos disciplinarios contra abogados(as) y notarios(as)", establece el procedimiento disciplinario aplicable a los abogados, abogadas, notarios y notarias. Se dispone que radicada una queja contra algún miembro de la profesión bajo los criterios allí fijados, si el querellado ha contestado exponiendo su posición el Tribunal podrá imponer las sanciones que correspondan sin necesidad de trámites ulteriores cuando de la propia contestación surjan hechos que así lo justifiquen. De lo contrario, se seguirá el procedimiento ordinario.

No es difícil apreciar que un número significativo de casos resueltos por nuestro Alto Foro envuelven asuntos disciplinarios

de los cuales una pluralidad decepcionante se relaciona con nuestra práctica notarial. Ya hemos visto que en reiteradas ocasiones algún caso comienza motivado por una queja contra un notario(a) y se resuelve separándole de la práctica por el incumplimiento del querellado(a) con las órdenes del Tribunal, lo que resulta para nosotros altamente incomprensible. A los efectos y motivado por una queja radicada ante la oficina del Procurador General de Puerto Rico, en la que el funcionario concluyó que el notario había incumplido la Ley Notarial y el Canon 18, 4 L.P.R.A. Ap. IX Sec. 18, señaló el Tribunal en el caso seguido contra el abogado notario José Luis Novas Dueño (165 D.P.R. ____, 2005 TSPR 112, res. 1 de agosto de 2005), lo siguiente, que copiamos *in extenso* por la relevancia que reviste sobre la actitud displicente de algunos notarios, no obstante las amplias oportunidades que en muchas ocasiones les concede el Tribunal:

El 14 de noviembre de 2003, mediante Resolución a esos efectos, le concedimos término al licenciado Novas Dueño para expresarse sobre el Informe del Procurador General. Habiendo hecho caso omiso el abogado a dicha Resolución, el 1ro. de abril de 2005 le concedimos un nuevo término para que expresara su posición al respecto. En esta ocasión, apercibimos al licenciado Novas Dueño de que su incumplimiento con la Resolución emitida "conllevaría su inmediata suspensión del ejercicio de la abogacía". El 21 de julio de 2005 le concedimos un término improrrogable de cinco días para cumplir con las Resoluciones emitidas. En esta Resolución se le apercibió "que su incumplimiento conllevará su suspensión inmediata e indefinida, del ejercicio de la abogacía y la notaría". Dicha Resolución

fue notificada personalmente el 22 de julio de 2005. El licenciado Novas Dueño no ha comparecido. Resolvemos.

Resulta verdaderamente sorprendente el hecho de que un abogado ponga en riesgo su título y el ejercicio de su profesión por desacatar las órdenes que, con relación a su conducta profesional, emita este Tribunal. Nos llama la atención la frecuencia con la que este Tribunal se enfrenta a esta clase de situación. Somos del criterio que el tiempo y esfuerzo invertido en obtener su grado académico, y los sacrificios que conlleva la admisión a la profesión, deberían ser incentivos suficientes para que los miembros de la clase togada actúen de manera distinta ante los requerimientos que les hace este Tribunal.

En reiteradas ocasiones hemos expresado que el compromiso de todo abogado de mantener y contribuir a un orden jurídico íntegro y eficaz, con el propósito de lograr la más completa confianza y apoyo de la ciudadanía, se extiende no sólo a la esfera de la litigación de causas, sino también a la jurisdicción disciplinaria de este Tribunal. In re Cuevas Vélez, res. el 30 de mayo de 2002, 2002 T.S.P.R. 108; In re Ríos. Asimismo, hemos sido enfáticos al señalar que la naturaleza pública de la profesión de abogado le impone a la clase togada la obligación de observar rigurosamente los requerimientos de este Tribunal, particularmente cuando se trata de asuntos disciplinarios sometidos ante nuestra consideración. In re Vázquez Santiago, res. el 20 de diciembre de 2001, 2002 T.S.P.R. 19.

En ese sentido es importante resaltar que el incumplimiento por parte de un abogado con las órdenes emitidas por este Tribunal dentro del procedimiento disciplinario, constituye una falta ética separada y distinta a los méritos de la queja, que conlleva la imposición de sanciones disciplinarias severas. Ello considerando que "[e]l patrón de dejadez e incumplimiento con nuestras órdenes en la esfera disciplinaria es incompatible con el ejercicio de la abogacía." In re Vargas Soto, 146 D.P.R. 55, 62 (1998).

Como señaláramos en Colegio de Abogados de Puerto Rico v. Pizzini Arnott, res. el 14 de junio de 2002, 2002 T.S.P.R. 103, el "[d]esatender nuestras órdenes en el curso de un procedimiento disciplinario, revela una gran fisura del buen carácter que debe exhibir todo miembro de la profesión

legal." Dicho proceder constituye un acto de indisciplina, desobediencia, displicencia, falta de respeto y contumacia hacia este Tribunal que, definitivamente, no estamos dispuestos a aceptar. Reiteramos que "no toleraremos la incomprensible y obstinada negativa de un miembro de nuestro foro de cumplir con [nuestras] órdenes." In re Guemárez Santiago I, 146 D.P.R. 27, 28 (1998); véase, además: In re Nicot Santana, 129 D.P.R. 717, 718 (1992).

La actitud de dejadez y desidia que ha demostrado el Lcdo. José Luis Novas Dueño ante la orden emitida por este Tribunal constituye prueba incontrovertible de que éste no interesa continuar siendo miembro de la profesión. Dicho proceder constituye una falta de respeto a este Tribunal que, bajo ningún concepto, estamos dispuestos a tolerar.

Por los fundamentos antes expresados, se decreta la suspensión, indefinida e inmediata, de José Luis Novas Dueño del ejercicio de la abogacía y de la notaría en nuestra jurisdicción, hasta que otra cosa disponga el Tribunal.

(En sentido parecido se pronunció el Tribunal en In re: Rodolfo S. Escabí Rodríguez, 168 D.P.R. _____, 2006 TSPR 132, res. 4 de agosto de 2006.)

Es preciso advertir que de la decisión del Tribunal no surge la causa que motivó la queja. Se aprecia que esta situación se da con frecuencia en muchos de los casos investigados. Se desvincula de la profesión al notario por no acatar las órdenes del Tribunal, sin que se indiquen las faltas subyacentes que dieron origen al proceso. Por otro lado, nótese que el Tribunal ha incluido a la Oficina del Procurador General, el Colegio de Abogados y a la ODIN entre las instituciones a quienes el

notario debe la obligación de atender sus requerimientos so pena de incurrir en serias faltas. En este sentido también se ha incluido al Comisionado Especial que designa el Tribunal para investigar el asunto.

¿Por qué razones un abogado notario contra quien se somete una queja relacionada con su actividad notarial deja de acatar las órdenes del Tribunal para que comparezca y conteste una querrela? ¿Qué desanima o, más bien, anima a un abogado notario a conculcar el deber de cumplir con su compromiso profesional contenido en los Cánones de Ética que regulan la materia? ¿Será que sencillamente no le merece importancia y continua ejerciendo la práctica como si con él no fuera la cosa? ¿Será que se siente abrumado y consternado y cae en un estado depresivo emocional que le nubla y oprime su sentido de responsabilidad? No todos los seres humanos reaccionan de igual forma ante las adversidades. Esas interrogantes las dejamos para un futuro análisis, pues trasciende la cuestión objeto de este estudio. Sin embargo, entendemos que es meritorio abordar dichas interrogantes, pues resulta paradójico y alarmante la frecuencia con la que se repite la historia.

¿Qué motiva tanta queja contra los notarios? Otro panel de esta Comisión se ha dedicado a indagar sobre la preparación del estudiante en la disciplina notarial a nivel de las facultades

de Derecho, y habrán de emitir sus hallazgos. Nos atrevemos a adelantar una conclusión: entendemos que existe cierta desidia, indiferencia y pereza hacia la preparación en las destrezas de la notaría en el plano académico. Nuestras escuelas de Derecho no le han adjudicado importancia a la disciplina, relegándola a un mero curso electivo, por lo que no le han dedicado recursos y las horas crédito necesarias para una cabal y eficiente preparación del estudiante en este difícil, aunque fascinante arte. El asunto ha probado ser extremadamente delicado. Ahí está la experiencia: la cantidad de "In re". Se ha dicho que algunos ven la notaría como un medio *fácil y rápido* de generar ingresos. En realidad, muchos de los casos examinados demuestran una conducta de ausencia de cuidado y celo profesional, falta de compromiso, dedicación y verdadera vocación, lo que conduce a ignorar las disposiciones de la Ley Notarial, su Reglamento y la doctrina relacionada. Lo que en adelante se transcribe confirma este hallazgo. Al efecto, así se pronunció el Tribunal en el caso In re: Edgar Méndez Rivera, 141 DPR 753 (1996):

De los hechos del presente caso se desprende el claro desconocimiento de parte del querellado de las solemnidades y requerimientos que exige el otorgamiento de un Testamento Abierto y de los artículos del Código Civil que lo regula.

El haber otorgado un Testamento Abierto con sólo dos testigos instrumentales es un error que jurídicamente no es subsanable, ya que el mismo constituye una inobservancia de las normas pautadas en el articulado del Código Civil que regula la autorización de este tipo de documento.

(Subrayado-suplido.)

Asimismo, percibimos que se le ha dedicado poco tiempo, por no decir casi nada, al estudio profundo y concienzudo de los Cánones de Ética en las facultades de Derecho. Nótese que como parte de los requisitos incluidos en el reglamento de la educación continuada se exige tomar cuatro cursos en materia de la ética, dentro de las veinticuatro horas crédito requeridas,² lo que demuestra que el Tribunal está consciente de la deficiencia.

El Colegio de Abogados, a través del Consejo Notarial antes, hoy el Instituto del Notariado Puertorriqueño, en unión al Ilustre Cuerpo de Registradores y la Oficina de Inspección de Notarías, así como la Asociación de Notarios, han adoptado la práctica de celebrar talleres, seminarios y conferencias encaminadas a mantener al notario al corriente de la ley y la jurisprudencia sobre las faltas más comunes en los títulos que intentan acceder al Registro de la Propiedad; sobre la redacción de documentos; sobre testamentos y otros tantos temas relacionados principalmente con el ejercicio de la notaría. Empero, de los cerca de 8,100 notarios autorizados a ejercer este arte en Puerto Rico, un número exiguo asiste a estas orientaciones, que en muchas ocasiones son gratuitas y en aquellas en las que se impone algún pago, éste resulta de poca

² Reglamento de Educación Jurídica Continúa, 146 D.P.R. 494; 98 TSPR 90, Regla 6.

monta, ya que se utiliza el dinero para la producción de los materiales que se le entregan al participante. En resumen, se percibe cierta apatía de parte de los notarios ante la necesidad de mantenerse ilustrados y al corriente de los desarrollos en la ley y la jurisprudencia en materia notarial.

DE LAS FALTAS EN EL EJERCICIO DE LA NOTARÍA

Las causas más comunes de querellas contra notarios resultan de la falta de fijar sellos de rentas internas, así como las firmas de los otorgantes en las escrituras matrices, lo que implica deficiencias en la obra notarial; autorización de testimonios sin que los particulares o alguno de ellos compareciera y firmara ante el notario, o sabiendo el notario que el contenido del testimonio era falso; dejar de rendir índices notariales mensuales; autorización de escrituras y testimonios en los que los comparecientes eran parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el notario, así como autorizar un testamento en que los testigos instrumentales eran parientes dentro de cuarto grado de consanguinidad del legatario. Resulta obvio que, en los casos citados, el notario no conocía la ley o no se motivó a estudiarla. Otros demuestran sucesos relacionados con conflictos

de intereses, violatorios del Canon 21, 4 L.P.R.A. Ap. IX Sec. 21.

Algunos casos inciden en la falta del notario al dejar de presentar escrituras para inscripción en el registro de la propiedad, a pesar de haber asumido tal responsabilidad, o no resolver prontamente las notificaciones registrales, ignorando en algunos casos las instrucciones de sus clientes.³ Otros casos versan sobre la autorización de escrituras sin los números de seguro social de los particulares⁴; la utilización de guarismos en el año, la hora, el día y en cantidades dinerarias o en distancias de colindancias o cabidas de la finca objeto del otorgamiento; la omisión del estado civil o segundo apellido de los comparecientes, o del nombre del cónyuge que no comparece en la escritura porque el bien objeto del acto es privativo del actor; la falta de acreditación de las facultades del representante del otorgante; la falta de dación de fe de conocimiento de las partes o de acreditación de identificación por los medios supletorios dispuestos por ley.

En uno de los casos, el notario alteró la copia certificada de una escritura en la que un otorgante sufría de incapacidad mental y trató de solucionar el problema para lograr la

³ Recordemos que el artículo 63 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198, de 1979, 30 L.P.R.A. 63, dispone que el notario que por su falta cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en la ley, subsanará prontamente, al ser requerido, extendiendo a su costo un nuevo documento, si fuere posible e indemnizando a los interesados de los perjuicios que les ocasionen.

⁴ Hoy día requisito innecesario, por virtud de la Ley Núm 207, de 2006, 4 L.P.R.A. ____.

inscripción registral, en lugar de proseguir con una autorización judicial que ya había comenzado.

Los casos en que se otorgan testamentos son los que más problemas han causado a algunos notarios. Se encuentran varios en los que el notario no hizo constar que los testigos conocen, ven y entienden al testador o que el notario conoce al otorgante, así como que tampoco se notificó del otorgamiento a la Oficina de Inspección de Notarías dentro del plazo reglamentario.

En la redacción y autorización de testamentos no se observan con frecuencia las formalidades requeridas. El notario utiliza los mecanismos que proveen la Ley y el Reglamento Notarial, que son supletorios, cuando en derecho se imponen los requisitos de fondo o de forma del Código Civil. Se incumple con la exigencia de que se exprese bajo la fe notarial que se otorgó el testamento en unidad de acto y se utilizan guarismos para establecer la fecha de otorgamiento, lo que constituye, como reiteradamente lo ha expresado el Tribunal, una falta seria, demostrativo de ausencia de cuidado, diligencia y celo profesional de parte del notario. Más que eso, a nuestro juicio, es desconocimiento de los principios elementales del derecho por desidia e indiferencia; por no tomarse el tiempo de examinar el derecho aplicable antes de preparar el documento. En muchas

ocasiones, nos atrevemos a teorizar, lo que sucede es que utiliza un dechado de otro documento preparado por algún notario el cual de por sí no cumple con los requisitos de forma o de fondo, o ambos. Ocurre también que descansa en la preparación del documento que le entrega su secretaria sin revisarlo y constatar que contiene las formalidades requeridas en ley. Sabemos que la responsabilidad del notario es indelegable, por lo que recae sobre él la total e ineludible responsabilidad.

Esta Sub Comisión sometió su estudio de la Ley y el Reglamento Notarial a la consideración del pleno de la Comisión. Se ha propuesto, entre otros cambios, que al notificarse el otorgamiento de un testamento a ODIN el notario que lo desee someta copia certificada del instrumento. En ese instante ODIN lo calificará y le notificará al notario si el testamento adolece de alguna falta. Tal acción concederá al notario tiempo suficiente, en vida del testador, para subsanar el defecto, lo que propiciará que se pueda cumplir con la voluntad del testador, que después de todo es de primordial importancia. Ante el creciente número de notarios (8,100 aproximado), algunos con protocolos voluminosos, y con tan solo 15 inspectores visitando las notarías,⁵ ODIN no cuenta con el recurso humano suficiente para poder revisar los cerca de 350,000 instrumentos que se

⁵ Hay 17 inspectores nombrados, pero de ordinario 2 están destacados en la oficina atendiendo las quejas que a diario se instan contra notarios.

autorizan al año. Se calcula que la cifra ronda los 500,000 instrumentos que continuamente están sin inspeccionar.⁶ Es por ello que puede transcurrir bastante tiempo en lo que algún inspector pueda asumir la inspección de algún protocolo en el cual encuentre un testamento defectuoso, con rasgos de nulidad, por lo que deba autorizarse un nuevo testamento válido y eficaz. Si para el momento en que ello se descubre el testador ha fallecido, nada podrá hacerse para hacer valer la intención del testador. De adoptarse la enmienda sugerida, existe una buena posibilidad de que haya remedio eficiente. Confiamos que el Tribunal acoja esta propuesta en su día.

DE LAS SANCIONES

Resulta interesante examinar la variada naturaleza de las sanciones que ha impuesto el Tribunal al encontrar al notario incurso en violación de las normas. Valga señalar que hemos detectado cierta inconsistencia o diferencia entre las sanciones que impone nuestro Alto Tribunal en casos que aparentan ser similares aunque no necesariamente idénticos.

Se ha impuesto simple amonestación por descuido de la notario; censura y apercibimiento; censura enérgica; suspensión del notariado por un año, con apercibimiento; suspensión

⁶ Información obtenida de ODIN.

indefinida de la notaría, con suspensión de dos meses de la abogacía y apercibimiento; suspensión de la notaría y de la abogacía por seis meses; suspensión indefinida del ejercicio del notariado; suspensión inmediata y permanente de la práctica de la notaría; suspensión inmediata e indefinida del ejercicio de la abogacía y del notariado; suspensión del notariado; amonestación con devolución de honorarios excesivos cobrados al cliente; separación inmediata y permanente del ejercicio del notariado con separación inmediata por tres meses de la abogacía; separación inmediata del ejercicio de la notaría por tiempo indefinido e incautación de la obra notarial; en un caso se le concedió término para que a su costo subsanara la falta; y separación indefinida del notariado. En todos los casos en que se suspende al notario, por el término que sea, se ordena la incautación de la obra y el sello notarial y se refiere a ODIN para que examine la obra y rinda informe al Tribunal sobre los hallazgos.

Dos casos, entre los examinados, llaman especial atención. En uno se impuso una "suspensión inmediata y permanente" de la práctica de la notaría. (In re: Roberto Vargas Cintrón, 153 D.P.R. 520 (2001). En el otro, "separación inmediata y permanente del ejercicio de la notaría". (In re: Armando E. González Maldonado, 152 D. P. R. ____ 2000 TSPR 192, res. 20 de

diciembre de 2000.) En ambos se tomó acción de carácter permanente. Presumimos que los resultados son similares. El Tribunal utiliza las expresiones "suspensión" y "separación" en aparente sinonimia. Entre las varias acepciones que se le han dado a los vocablos suspender y separar, ambas significan lo mismo y conllevan consecuencias similares: privar temporalmente a alguien del sueldo o empleo que tiene, según las ha definido la Real Academia Española (vigésima segunda edición, Ed. En CD Rom 1.0) Sin embargo, separar también quiere decir "retirar". Ahora bien, el término permanente se define por la Real Academia como: que permanece; éste a su vez se define: mantenerse sin mutación en un mismo lugar, estado o calidad. A los notarios se les priva temporalmente (suspensión o separación), pero permanentemente del ejercicio del notariado. A simple vista parece un contrasentido. ¿Quiso decir el Tribunal "a perpetuidad"? ¿Qué no tienen oportunidad jamás de regresar al ejercicio de la notaría? Presumimos que eso es lo correcto; de lo contrario no se hubiera utilizado el término "permanente". De otro modo sería una expresión equívoca. Nos inclinamos a pensar que los notarios están por siempre privados de la práctica. En ese contexto, no creemos que tengan oportunidad exitosa de solicitar una reinstalación al notariado.

Ordinariamente, la clase de sanción impuesta por el Tribunal obedece a ciertos grados de comportamiento. Es decir, existen atenuantes, que sirven para atemperar o moderar la sanción, así como agravantes que la acentúan y la hacen más severa. Sin embargo, hay casos en los cuales el Tribunal no ha hecho expresión alguna en uno u otro sentido. Es decir, ha impuesto una sanción y no consigna si existen o no atenuantes o agravantes.

Como atenuantes hemos encontrado que la pronta acción del notario en tratar de rectificar la falta imputada ha servido para suavizar la sanción, así como también cuando se incurre en una falta por primera vez y su récord demuestra que ha actuado correctamente desde que fue admitido al notariado; haber aceptado la mayoría de los cargos o aceptar la falta y tratar de subsanarla; sufragar los gastos incurridos para rectificar los errores o pagar la deuda; la ausencia de interés de lucro de parte del notario; la falta no ocasionó daños o no perjudicó a persona alguna con su actuación.⁷

Al imponer una suspensión de la práctica notarial por un término de tres meses, el Tribunal expresó que decretaba dicha

⁷ Se ha dicho: "De otra parte, hemos establecido que para determinar la sanción disciplinaria aplicable a un abogado querellado, podemos tomar en cuenta factores como la reputación del abogado en su comunidad, el previo historial de éste, si es su primera falta, la aceptación de la falta y su sincero arrepentimiento, si se trata de una conducta aislada, el ánimo de lucro que medió en su actuación, resarcimiento al cliente y cualesquiera otras consideraciones, ya bien atenuantes o agravantes que medien, a tenor con los hechos." In re: Heriberto Torres Villanueva, 168 D.P.R. ___, 2006 TSPR 118, res. de 20 de julio de 2006.

"medida de carácter temporero movidos por el convencimiento de que no hubo en el ánimo del notario intención de subvertir su función y que, según explica en su última comparecencia, 'en el proceso aprendió y aclaró todas sus dudas sobre la conducta a seguir y ... reorientó su práctica ... hasta el punto de que sus protocolos posteriores al año en que surgieron los problemas, han cumplido bien y fielmente con las normas notariales y han sido debidamente aprobados por la Oficina de Inspección de Notarías'". En ese mismo caso⁸ se consideró la falta de no haber el notario dado fe de conocer al testador y no pudo corregir la deficiencia, pues el testador había fallecido. Por la sanción impuesta, entendemos que se aceptó como atenuante (aun cuando el Tribunal no lo expresa) la siguiente excusa adicional del notario: "...tal hecho no había producido daño alguno. Los herederos tramitaron la correspondiente declaratoria de herederos y se dividieron la única propiedad existente...Dicho error no se ha vuelto a cometer y el notario tiene perfectamente clara la necesidad de hacer constar dicho conocimiento en los documentos testamentarios". Para mayor claridad de la inconsistencia en las sanciones que se imponen, no omitimos indicar también que el notario otorgó una escritura de venta de una propiedad de ciertos menores sin la previa obtención de una

⁸ In re: Walter Colón Rivera, 165 D.P.R. ___, 2005 TSPR 107, res. de 30 de junio de 2005.

autorización judicial. En fecha posterior tramitó y obtuvo la ratificación de la venta por el Tribunal de instancia.

Aunque nos parezca que la aplicación de algunas sanciones por el Tribunal resultan incongruentes al compararlas con las impuestas en otros casos en apariencia similares, desde la perspectiva de la consecuencia o de los antecedentes, en las que nos inclinamos a pensar que todos los casos deben ser juzgados del mismo modo, tenemos que reconocer que el Tribunal demuestra que puede atenuar el rigor de la sanción por la falta cometida dependiendo de las circunstancias particulares de cada asunto - los hechos envueltos - las consecuencias de los defectos cometidos, la pérdida que puedan haber sufrido los particulares; así como de los actores - los notarios - su trayectoria, historial disciplinario, reputación, la reparación de los daños, el arrepentimiento, la diligencia con que ha atendido la situación, entre otros. Resultaría muy provechoso para el notariado poder contar con criterios definidos sobre los cuales el Tribunal habrá de tomar sus decisiones. No pretendemos, sin embargo, que se cataloguen las sanciones a imponerse al tenor de las faltas o deficiencias. Pero sí favoreceríamos algún grado de uniformidad.

En la gran mayoría de los casos en que el notario desatiende las órdenes del tribunal se le suspende

indefinidamente de la abogacía y de la notaría. Sin embargo, compárese el caso de In re: María J. Deliz Terrón, 168 D.P.R. ____, 2006 TSPR 89, res. de 3 de mayo de 2006. Aquí se radicó una querrela a la profesional. No sabemos si la querrela derivó de su actividad como notario, pero resaltamos el caso para ilustrar, lo que a nuestro juicio es una inconsistencia. La letrada cambió de dirección sin que de ello advirtiera al Tribunal, conforme lo requiere la Regla 9(j) del Reglamento del Tribunal Supremo, 4 L.P.R.A. Ap. XXI A R. Regla 9(j) Se le había requerido contestar la queja. Por fin se le pudo localizar, y se le advirtió que debía presentar su contestación, lo que no hizo. Venció el término que le brindaron y nada hizo. Finalmente el Tribunal resuelve y al hacerlo expresa: "Conducta como la desplegada aquí por Deliz Terrón obstaculiza y debilita la función reguladora de la profesión y ello por sí sólo acarrea graves sanciones (citas). Por otro lado la licenciada . . . ha hecho caso omiso a una Resolución de este Tribunal, violando así su deber de acatar rigurosamente las órdenes del Tribunal Supremo. Desatenderlas acarrea la imposición de sanciones severas.(Citas)". Finalmente, luego de detallar otras serias faltas, el Tribunal decreta la suspensión inmediata e indefinida de la abogada. Se ordena la incautación de la obra notarial y su entrega a la ODIN para su revisión e informe. Eso ocurrió el 3

de mayo de 2006. Cualquiera pensaría que a esta persona se le haría sumamente difícil lograr la reinstalación después de injuriar tan despiadadamente al Tribunal, ignorar abiertamente sus órdenes y perturbar el proceso disciplinario en su contra. Efectivo el 16 de junio de 2006 fue reinstalada (168 D.P.R. ____, 2006 TSPR 91, res. de 25 de mayo de 2006), aunque naturalmente, se le ha requerido que en 15 días conteste la queja presentada en su contra. Al así emitir su decisión de reinstalación, el Tribunal no expresa las razones o excusas que brindó la abogada para lograr su regreso a la práctica.

Por otra parte, el 24 de abril de 2006 se suspendió indefinidamente de la abogacía y la notaría al licenciado Juan Carlos Grau Díaz. Contra él se quejó la ODIN detallando una serie de deficiencias en la obra notarial. Luego de habersele concedido unas 4 prórrogas para que contestase las quejas, sin que hubiera reaccionado, se tomó la decisión por haber incumplido las órdenes del Tribunal. Compárese con el caso de In re: Hiram Amundaray Rivera, 163 D.P.R. ____, 2004 TSPR 191, res. de 12 de noviembre de 2004. En éste el notario incurrió en serias faltas a su notaría, detallándosele unas 13 deficiencias graves. Entre otras, se destaca protocolos de 4 años sin encuadernar, más de \$70,000.00 en aranceles sin cancelar; escrituras sin iniciales y/o firmas de los comparecientes;

escrituras en las que firmaban personas distintas a las interesadas, en fin, un verdadero fracaso notarial. A este notario, que tuvo la osadía de reclamar que ninguno de los señalamientos que se le hacían violaba los Cánones de Ética, que violó reiteradamente la Ley y el Reglamento Notarial, al que el Tribunal le señala que al autorizar un documento notarial en violación de la Ley Notarial el notario infringe el Canon 38, 4 L.P.R.A. Ap. IX Sec. 38, se le suspendió indefinida e inmediatamente de la abogacía. ¿Por qué no permanentemente de la notaría?

En In re: Salvador Tió Fernández, 160 D.P.R. ____, 2004 TSPR 25, res. de 10 de febrero de 2004, el notario dejó de rendir los índices mensuales. El Tribunal le concedió 30 días para que rindiera los índices correspondientes a octubre de 1998 y desde esa fecha en adelante. Se le concedió 20 días para que mostrara causas por las que no debía ser suspendido de la notaría. El notario incumplió ambos requerimientos. Por ello, se le separó de forma inmediata e indefinida de la profesión de la notaría, hasta que otra cosa disponga el Tribunal. Se le apercibió que en el futuro el Tribunal será más severo con el incumplimiento de sus obligaciones profesionales. Este abogado incumplió las órdenes del Tribunal y, sin embargo, no se le separó de la abogacía.

Como agravantes encontramos los siguientes: reiteradamente no pagar las cuotas de colegiación; no mantener la fianza notarial al día o, haber sido amonestado anteriormente por infracción a cánones de ética o por remisión tardía de testamentos o poderes; haber sido sancionado económicamente por alguna falta anterior o haber sido suspendido anteriormente de la abogacía por desatención negligente de las encomiendas de clientes. En un caso, a pesar de que el notario corrigió las faltas, el Tribunal consideró que la repetición de las mismas, la falta de diligencia en atender a ODIN y al Tribunal, la insuficiencia de la fianza notarial y la falta de justificación válida para tal actitud, ameritaban imponerle los agravantes y la consiguiente sanción. Se ha considerado como agravante el cúmulo de serias omisiones y lo repetitivo de las mismas, así como conducta temeraria al dejar de asistir a las citas con el inspector de la ODIN. En un caso el Tribunal Supremo encontró que al haber el notario omitido cancelar unos \$1,277.00 en sellos de rentas internas e impuesto notarial y continuar incurriendo en tales faltas, no obstante las oportunidades que les brindaron la ODIN y el Tribunal, constituyó una falta grave, fue repetitiva y ameritaba que se la clasificara como agravante, lo que le aparejó una separación indefinida del ejercicio de la abogacía, con la consabida incautación de la obra notarial.

Se ha catalogado como agravante el que ésta constituya la segunda ocasión en que es disciplinado el notario, la repetida inobservancia de los deberes impuestos por la ley y el reglamento notarial, amonestaciones previas por mantener protocolos sin encuadernar, la omisión de adherir los sellos a las escrituras, sanciones económicas previas al dejar de notificar prontamente el otorgamiento de un testamento; incurrir en conducta que impida la inspección del protocolo por ODIN; falta de testigos en escrituras que lo requerían, estado deplorable del protocolo y registro de testimonios, declaraciones sin entradas al registro de testimonios y la falta de presentación de los índices notariales; el haberse demorado injustificadamente en indemnizar al cliente.

No hemos encontrado jurisprudencia que conceptualice las sanciones impuestas por el Tribunal⁹. Nótese que dependiendo de si existen atenuantes o agravantes la sanción será más o menos severa. No obstante, sería apropiado y conveniente conocer de voz del propio Tribunal los significados de los términos "suspensión indefinida del ejercicio del notariado"; "suspensión inmediata y permanente de la práctica de la notaría"; "suspensión inmediata e indefinida del ejercicio de la abogacía

⁹ En In re Lavastida, 109 D.P.R. 45, 59, (1979), en su disidencia, el Juez Díaz Cruz intima: "... y no menos desapruero el uso como sanción de la "suspensión indefinida" que en efecto pospone la decisión sobre la duración del castigo sin punto de referencia, que en la indefinición podría ser el momento en que el propio querellado estime que es acreedor a ser restituido al notariado".

y del notariado"; "suspensión del notariado". El diccionario de la Real Academia Española (supra) nos ilustra sobre el vocablo *indefinido*: lo explica: (1) No definido. (2) Que no tiene término señalado o conocido. (3) Dicho de una proposición: Que no tiene signos que la determinen.

La suspensión suele ser tan inminente como cuando advenga firme. ¿Por qué decir "suspensión inmediata"? ¿Es que existe una suspensión "retrasada"?

Pudiera decirse, a manera de especulación, que cuando se impone una suspensión indefinida - que no tiene término señalado- el notario podrá solicitar la reinstalación. Pero, ¿cuándo; cuánto tiempo ha de esperar; qué deberá hacer durante ese tiempo para ameritar una reinstalación? Quizás el Tribunal no ha querido establecer normas para considerar una solicitud de reinstalación con el fin de examinar caso a caso y sobre la base de los hechos propios de cada uno decidir los méritos particulares. De ahí que la Regla 14 del Reglamento del Tribunal, antes citado, en su inciso (s) dispone:

Si tras haber sido suspendido del ejercicio de la abogacía y/o del notariado, el(la) abogado(a) o notario(a) desea ser reinstalado(a), deberá presentar una moción de reinstalación al Tribunal, ya que la reinstalación no será automática, a menos que el Tribunal así lo disponga expresamente.

En el comentario a la Regla se indica que el abogado(a) o notario(a) que haya sido suspendido por un término definido o

indefinidamente, siempre tendrá que solicitar la reinstalación si desea volver a ejercer la profesión. Sólo cuando el Tribunal expresamente lo disponga en la sentencia suspendiéndole, es que podrá quedar reinstalado(a) automáticamente al cumplirse el término dispuesto para su suspensión. Nos preguntamos si esto siempre ocurre como lo expresa la Regla. ¿Qué requisitos debe el notario cumplir para reiniciar la práctica, o es que puede dirigirse a su oficina y comenzar de inmediato? Presumimos que tiene que recuperar sus protocolos (si lo interesa) y el sello notarial de manos de ODIN (los que les fueron incautados, conjuntamente con el registro de testimonios); prestará la fianza notarial; registrará su firma, sello y rúbrica ante el Tribunal Supremo y el Departamento de Estado.

Por otro lado, ¿será tan "automática" la reinstalación como lo promulga la citada Regla 14? Información que nos ha llegado de la Comisión de Asuntos del Abogado del Colegio de Abogados no parece confirmar que una vez el abogado notario cumple el término de suspensión con plazo definido, opere su reinstalación de inmediato. Parece ser que ordinariamente los trámites que debe realizar el sujeto antes de comenzar a ejercer nuevamente toman muchísimo tiempo, más de lo que el vocablo "automático" implica. Recomendamos que el Tribunal, el Colegio de Abogados y las demás instituciones concernidas revisen el procedimiento

para agilizar al notario su reingreso a la práctica, que en la mayoría de los casos, es su único medio de ganarse la vida para sí y su familia.

Se ha resuelto que la persona que solicita reinstalación a la práctica de abogado tiene la obligación de demostrar no sólo que el término de suspensión o separación de la profesión decretada ha sido suficiente, sino que debe demostrar que goza de buena reputación y que su integridad moral, al momento de la solicitud de reinstalación, le hacen merecedor de ser readmitido al ejercicio de la profesión de abogado.¹⁰ El caso de In re: López Toro, 146 DPR 756, (1998) precisa algún examen. En este caso el notario no hizo constar en una escritura de testamento que los testigos conocían, veían y entendían al testador. Basándose en la jurisprudencia hasta entonces vigente, el Tribunal Supremo no sanciona al notario por la falta señalada. Indica que se falta a la fe pública porque su omisión puede provocar litigios sobre impugnación del testamento. Pasa entonces a sentenciar que se aplicará la norma prospectivamente y que será sancionado el notario que omita dicho requisito en los testamentos.

Otro caso que amerita examen particular es el de In re: Carlos E. Rivera Rodríguez, 147 DPR 917 (1999), por ser la

¹⁰ In re Fernández Paoli, 141 D.P.R. 10 (1996).

primera vez en que el Tribunal define la forma en que se habrán de computar los términos de las sanciones impuestas como medidas disciplinarias. En esta opinión, refiriéndose a In re: Francisco Valcárcel Mulero, 142 D.P.R. 797 (1997), se consignó que la fecha de vigencia de una suspensión se computará de dos maneras:

Este Tribunal no se ha expresado específicamente sobre la forma de computar los términos de las sanciones impuestas a abogados como medidas disciplinarias. En algunos casos la suspensión ha sido inmediata; en otros, se ha computado desde que la Sentencia advino final y firme; y, en otros, como el de autos, nada hemos dicho. Las primeras dos circunstancias, no presentan problema alguno, ya que en la propia Sentencia el Tribunal dispone la forma en que se efectuará el cómputo. Es la tercera modalidad la que presenta la falta de una norma clara a seguir.

A tenor con lo dispuesto en la Regla 45 del RTS, contenida en la PARTE VIII sobre REGLAS APLICABLES A TODOS LOS RECURSOS; DISPOSICIONES MISCELANEAS, con relación a cualquier decisión o resolución que emita este Tribunal, a partir de la fecha en que las mismas sean notificadas, las partes tendrán un término de diez (10) días laborables para presentar una moción de reconsideración. Denegada esta primera moción de reconsideración, la parte afectada tendrá el término de tres (3) días laborables, a partir de la notificación de la resolución, para presentar una segunda moción de reconsideración. No se permitirán mociones de reconsideración adicionales.

Mientras se encuentra pendiente una moción de reconsideración o no haya transcurrido el término para presentarla, el recurso o asunto se entenderá sometido a la consideración del Tribunal ya que la determinación no se ha convertido en una final y firme. Al advenir final y firme la determinación del Tribunal, comienza a decursar el término de suspensión que fuere impuesto. La incautación de los protocolos es una medida cautelar que no establece el comienzo de la sanción impuesta. El cómputo del término

de la sanción se hará de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 8 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 8.¹¹

Así, en In re: Rivera Rodríguez, supra, dijo el Tribunal:

A pesar de la norma anteriormente expuesta, el Tribunal, al amparo de su facultad inherente para reglamentar y fiscalizar el ejercicio de la profesión legal, podrá, en casos apropiados, disponer que la sanción disciplinaria entre en vigor inmediatamente. También podrá adoptar cualesquiera otras medidas cautelares que entienda necesarias, a la luz de los hechos particulares de cada caso. K-Mart Corp. v. Walgreens of P.R., Inc., 121 D.P.R. 633 (1988) Colegio de Abogados de P.R. v. Schneider, 112 D.P.R. 540 (1982).

Se aprecia, pues, que podemos ordenar la suspensión inmediata de un miembro de la profesión de la abogacía. Su efecto es que dicha persona no puede ejercer la profesión desde que es debidamente notificado de la decisión. Al igual que en otros casos, a partir de esa notificación tiene el derecho de solicitar una reconsideración, y si el Tribunal reconsiderara, sería entonces reinstalado. Cuando eso ocurre, e incluso en aquellas ocasiones en que el Tribunal deniega la moción de reconsideración, el cómputo del término de la suspensión comienza a partir de la notificación de la Opinión del Tribunal, que por ser un trámite posterior no necesariamente coincide con la fecha de la decisión.

En In re: Francisco Valcárcel Mulero, supra, también expresamos que si no se dispone en la Opinión que la suspensión será inmediata, el cómputo del término es otro. En tales casos al notificar al abogado de la Opinión suspendiéndolo, éste podrá seguir ejerciendo la profesión de la abogacía, tendrá derecho a solicitar reconsideración y si el Tribunal reconsidera, puede dejarse sin efecto la decisión anterior. Esto significa que el abogado o abogada nunca fue suspendido porque la decisión vigente no advino final y firme. Distinto es si se deniega la reconsideración, o si el abogado no la solicita transcurrido el término de diez (10) días laborables para

¹¹ El Art. 8 del Código Civil, 31 L.P.R.A. Sec. 8, dispone: Si en las leyes se habla de meses, días o noches, se entenderá que los meses son de treinta días, los días de veinticuatro horas y las noches desde que se pone hasta que sale el sol. Si los meses se determinan por sus nombres, se computarán por los días que respectivamente tengan.

presentarla, en cuyo caso la Opinión se convierte final y firme y es a partir de esa fecha que comienza a decursar el término de la suspensión.

En cualquiera de las dos circunstancias explicadas, una vez notificada la Opinión al abogado o abogada, la misma será publicada por el Tribunal, independientemente del trámite procesal posterior que pudiera ocurrir. En todos los casos de abogados notarios se ordenará la incautación de la obra y sello notarial al momento de la notificación y como medida cautelar, no pudiendo estos continuar con la práctica de la notaría bajo ninguna circunstancia. La obra notarial será entregada a la Directora del Oficina de Inspección de Notarías para que ésta la inspeccione y nos presente el correspondiente informe. Si el Tribunal decide reconsiderar una suspensión o reinstalar, también publicará su decisión. De esta manera, en ambos casos, tanto el público como la profesión, serán notificados de las decisiones de este Tribunal.

En el presente caso, el abogado Carlos E. Rivera Rodríguez no contestó una queja presentada en su contra en el Colegio de Abogados el 10 de noviembre de 1997. La Comisión de Ética de dicha institución le envió al abogado Rivera Rodríguez varias cartas para que éste contestara la queja. En vista de que no contestó, el 17 de agosto de 1998 el Colegio presentó ante este Tribunal Moción Informativa de Incumplimiento de Querrellado solicitándonos la acción que estimáramos pertinente. El 28 de agosto de 1998 le concedimos al querrellado quince (15) días para contestar los requerimientos del Colegio y para comparecer ante este foro y exponer las razones por las cuales no debíamos sancionarlo por la conducta a la que hizo referencia la moción del Colegio de Abogados. También le apercibimos que su incumplimiento podía conllevar sanciones disciplinarias en su contra. Dicha Resolución fue notificada personalmente al querrellado el 2 de septiembre. Este no contestó por lo cual le dimos una segunda oportunidad y mediante Resolución con fecha de 9 de octubre, notificada el 19 de octubre, le concedimos bajo apercibimiento de ser suspendido, un término de treinta (30) días para cumplir con nuestra orden del 18 de agosto. El abogado no cumplió y el 19 de enero de 1999 emitimos Opinión suspendiéndolo.

Este Tribunal no puede tolerar la conducta desplegada por el abogado Carlos E. Rivera Rodríguez. Reconocemos el

deber y la autoridad que tiene la Comisión de Ética del Colegio de Abogados para investigar las quejas que allí se presentan contra los miembros de la profesión de la abogacía. Aunque es el Tribunal Supremo a quien le corresponde determinar finalmente las medidas disciplinarias, no contestar los requerimientos de la Comisión de Ética es como no contestar nuestros requerimientos, y podría tener como consecuencia la imposición por este Tribunal de sanciones disciplinarias, incluso la suspensión al ejercicio de la abogacía. El abogado Carlos E. Rivera Rodríguez fue contumaz al no contestar los requerimientos tanto del Colegio como los nuestros. Compareció solo en reacción a la notificación de su suspensión. Incluso tiene otra queja pendiente ante este foro en la cual tampoco ha cumplido con nuestras órdenes.

En el presente caso, el abogado no fue suspendido con carácter inmediato por lo que pudo continuar ejerciendo la profesión una vez notificada nuestra decisión. Al acoger su moción como una de reconsideración y tomando en cuenta su patrón de conducta, que no da una explicación razonable ni justifica su incumplimiento con las órdenes de este Tribunal, se deniega la moción presentada y en reconsideración se ordena su suspensión inmediata.

DE LOS CANONES DE ETICA

Ética, en griego *étho*, del latín *ethicus*, perteneciente o relativo a la ética. Recto, conforme a la moral y forma parte de la filosofía que trata de la moral y de las obligaciones del hombre. Es también el conjunto de normas morales que rigen la conducta humana. Hábito; significa costumbre y se identifica con latín "mos" del que se deriva el término moral. "Esa moral marca

las conductas que están bien y las que están mal, teniendo en cuenta el bien de la comunidad."¹²

Al tenor de lo que hemos expresado en títulos anteriores, procedemos a examinar cómo se han estado imponiendo al notario los cánones de ética que rigen a los abogados de Puerto Rico.

Primeramente, nos referimos a la historia sobre el particular. La Junta de Gobierno del Colegio de Abogados de Puerto Rico, bajo la presidencia del Lcdo. Francisco Aponte Pérez, sometió al Tribunal el proyecto del Código de Ética "que regirá la profesión legal en Puerto Rico", mediante carta que a los efectos cursó el 1 de octubre de 1970. El mismo fue considerado con enmiendas por el Tribunal y fue adoptado, por Resolución emitida el 24 de diciembre de 1970. En su preámbulo, el Código expresa, en parte:

Los cánones de ética profesional que a continuación se enumeran son adoptados por el Colegio de Abogados de Puerto Rico como normas mínimas que fijan de manera más correcta la conducta que la sociedad le exige a los miembros del foro. La enumeración de deberes específicos, sin embargo no deja de hacer mandatorias otras obligaciones no señaladas en este cuerpo de normas y que son inherentes a la responsabilidad social y profesional de los juristas y a la conducta moral que se espera de todo miembro de la profesión. Estará vedado al abogado violar los presentes cánones aun por medios indirectos o mediante el empleo de terceros.

¹² Zulma A. Dodda, Reflexiones Sobre Ética, Revista Notarial, Colegio de Escribanos, Provincia de Buenos Aires, La Plata, Argentina.

Pasa entonces el Código a enumerar normas de conducta que debe observar el abogado. Desde nuestra perspectiva, las normas se orientan principalmente hacia el **abogado litigante** más que hacia el notario. Hay muchas instancias en que específicamente se menciona el comportamiento que debe observar el abogado frente al juzgador (Cánones 9, 10, 11 y 12), hacia sus contrincantes en la controversia legal (Canon 14); en la defensa de los intereses de su cliente (Cánones 18, 19, 20, 21, 23); de la comunicación con la parte contraria (Canon 28); de sus gestiones e investigaciones relativas a los pleitos (Canon 34). Para un examen más completos de los cánones, refiérase el lector a 4 L.P.R.A. Ap. IX.

Muy someramente se hacen algunas referencias al notariado. Así, por ejemplo, el Canon 32, al tratar sobre la subasta de servicios profesionales y notariales, expresa:

 Será impropio de un abogado el concurrir como licitador a cualquier subasta e relación con la prestación de servicios judiciales o notariales ante cualquier persona o entidad jurídica, pública o privada.

El Canon 33, que dispone, en parte:

 ...

 También es indebido que un abogado o firma legal permita que personas no autorizadas a ejercer la profesión de abogado o notario en Puerto Rico suministren cualquier clase de consejo legal a clientes del abogado o de la firma legal aun cuando para ello dichas personas no tengan que comparecer a

los tribunales. Ello no impide que el abogado o la firma legal se asesore con una persona no autorizada a ejercer la abogacía en Puerto Rico para prestar un mejor servicio.

Será impropio de un abogado el unirse con una persona que no ha sido autorizada a ejercer la abogacía o la notaría cuando cualquiera de las dos actividades de la sociedad envuelva la práctica de la abogacía o la notaría.

El Canon 35, sobre sinceridad y honradez dice, en parte:

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

Si nos dejamos llevar por el sentido estricto y definición de "abogado", como lo ha indicado el Tribunal, es abogado el que defiende causa o pleito suyo o ajeno demandando o respondiendo, pero según el estado de nuestra legislación, es el profesor de jurisprudencia que con título legítimo se dedica a defender en juicio, por escrito o de palabra, los intereses o causas de los litigantes. Pereyó v. López, (1915), 22 D.P.R. 780. El diccionario de la Real Academia, supra., lo define como: "Licenciado o doctor en derecho que ejerce profesionalmente la dirección y defensa de las partes en toda clase de procesos o el asesoramiento y consejo jurídico".

Reiteradamente se ha establecido que el notario no es abogado de ninguna de las partes. No defiende causas de una

frente a la otra en las ocasiones en que dos o más personas interesadas en un mismo negocio acuden a su despacho en busca de orientación, a culminar un negocio que han comenzado, o a conseguir la preparación de un documento en que se plasmen sus necesidades, intereses y acuerdos. Dice la Regla 4 del Reglamento Notarial, 4 L.P.R.A Ap. XXIV R. 4:

...

En el ejercicio de su ministerio, el Notario representa la fe pública y la ley para todas las partes. Su obligación de ilustrar, de orientar y de advertir ha de desplegarla con imparcialidad. (Enfasis suplido.)

De lo transcrito se desprende que el notario no puede inclinarse a favor de alguno de los interesados, contrario al abogado. Tiene que actuar con estricto sentido de balance de los intereses de los particulares. La jurisprudencia está llena de casos que reafirman este principio. Huelga que aquí recojamos las citas.

[El] notario no decide conflictos, como lo hace el juez, pero su función es armonizadora; por eso tiene que atender por igual los intereses de las partes, sin dar la impresión de favorecer a uno sobre otro. Este deber de imparcialidad es ineludible y no admite excepciones.¹³

En el XVI Congreso Internacional del Notariado Latino celebrado en Lima - Perú en 1982, entre otras cosas, se resolvió que es la función del notario

¹³ Vease: Cándida Rosa Urrutia de Basora, Las Advertencias Legales en Instrumentos Públicos, 3 Revista Jurídica de la Universidad Interamericana, 491.

redactar los documentos que formalizan actos jurídicos, asumiendo una posición independiente frente a las partes contratantes... La imparcialidad del notario comporta, asimismo, el deber de aconsejar a las partes sobre los medios más idóneos, para consagrar jurídicamente los fines prácticos que se proponen al contratar, o al otorgar el acto jurídico de que se trate....Sin embargo, y por lo que se refiere especialmente a la información, el notario debe extremar su diligencia respecto del contratante que por cualquier razón puede considerarse como parte más débil.

La Junta de Gobierno del Colegio de Abogados de Puerto Rico encomendó a un panel que fue nombrado por el Presidente del Colegio, Lcdo. Carlos Mondríguez, el estudio y redacción de un Proyecto de Cánones de Ética Notarial. A los efectos, el 13 de julio de 2004 el entonces Presidente del Colegio, Lcdo. Julio Fontanet Maldonado, le envió al Tribunal copia del Proyecto aprobado por la Junta de Gobierno del Colegio el 10 de julio de 2004.

Entre los deberes que se imponen en el proyecto está el Canon 18 que expone en parte:

El notario deberá observar fielmente las normas establecidas en cuanto a incompatibilidad de funciones. A tales efectos, su deber de imparcialidad no le permite asumir la representación legal posterior de ningún otorgante de una escritura que haya autorizado, para reclamarle judicialmente al otro las prestaciones contenidas en la misma. (Énfasis suplido.)

Nótese la diferencia que se destaca entre las funciones del jurista que actúa en su rol de abogado y la del abogado cuando lo hace en su rol dual de notario.

Por lo antes expuesto, nos inclinamos a solicitar que cuanto antes se adopten normas especiales de conducta que se apliquen al abogado cuando actúa como notario. Sólo de esa forma el notario sabrá cómo habrá de ser juzgado si incurriera en alguna falta.

Quando la ética la aplicamos a una profesión determinada, es imprescindible definir los caracteres esenciales de la misma para conformar las conductas acorde con el cumplimiento de sus fines.¹⁴

Es lógico y de puro sentido común que todo ser humano debe actuar siguiendo los principios de la moral y la corrección, pero cuando por algún motivo se le va a sancionar por faltar, consciente o inconscientemente, parecería razonable que existan normas mínimas específicamente dirigidas a moderar dicha conducta.

En este momento es menester señalar que el nuevo Código Penal de Puerto Rico, aprobado el 18 de junio de 2004 y con efectividad desde 1 de mayo de 2005, Ley núm. 149, 33 L.P.R.A. 4629 y sig., reglamenta conducta que aplica al notariado. Señalamos algunas de las disposiciones que atañen al tema, aunque no intentamos recogerlas todas. Sugerimos al lector que

¹⁴ Zulma A. Dodda, Revista Notarial, supra.

haga su propio estudio del Código Penal. La sección (p) del Art. 14, 33 L.P.R.A. 4642 (p), dispone entre sus definiciones que es funcionario público aquél que sea depositario de la fe pública notarial. Se incluyen otras definiciones que tienen tangencia con el notariado. La sección "j" define que un escrito es aquel que "Incluye cualquier impreso, hoja, carta escritura pública, documento notarial, sello, escritura. El artículo 218, 33 L.P.R.A. 4846, expresa que incurrirá en delito grave de cuarto grado la persona que con intención de defraudar haga un documento, instrumento o escrito falso, mediante el cual se cree, transfiera, termine o de otra forma afecte cualquier derecho, obligación o interés, o que falsamente altere, limite, suprima o destruya uno verdadero. El artículo 219, 33 L.P.R.A. 4847 hace responsable al funcionario público que expida certificaciones u otros documentos como verdaderos cuando le constan que las declaraciones son falsas, sancionándole a reclusión que no excederá de seis meses o multa que no excederá de \$500.00. Por su parte, el artículo 223, 33 L.P.R.A. 4851, penaliza actuación de toda persona que ofrezca o presente para archivarse, registrarse o anotarse en un registro cualquier documento falsificado.

El artículo 219, 33 L.P.R.A. 4847 impone delito grave de cuarto grado a la persona que con intención de defraudar haga en

un documento público o privado, declaraciones falsas concernientes a un hecho del cual el documento da fe y, cuando se trate de documento privado, tenga efectos jurídicos en perjuicio de otra persona. Al artículo 220, 33 L.P.R.A. 4848 configura en delito grave de cuarto grado el que se haga, altere, suprima, limite algún asiento en un libro de registros. Véase para más detalle los artículos 223, 224, 253, 261. Igualmente llamamos la atención a las reiteradas expresiones del Tribunal en el sentido de que la no fijación de los aranceles a las escrituras públicas puede constituir, en determinadas circunstancias, delito de apropiación ilegal. In re: Amundaray, supra; In re: Rafael H. Román Jiménez, 161 D.P.R. ____, 2004 TSPR 68, res. de 30 de abril de 2004; In re: Quirós Ortiz, 153 D.P.R. 637 (2001).

Llamamos la atención hacia el Aviso a Todos los Notarios, expedido por la ODIN, el 27 de septiembre de 2004, en el cual se da parte de la firma por la Gobernadora de Puerto Rico del nuevo Código Penal. Allí se llama la atención sobre algunas de las disposiciones antes relacionadas.

Finalmente, nos referimos a la Ley de Administración de Documentos Públicos, Ley Núm. 63, de 1979, 3 L.P.R.A. 1001 y siguientes, según enmendada, la cual pudiera ser de aplicación al notariado, aunque así directamente no lo relaciona.

Específicamente nos referimos a la definición de documento público, contenido en la sección "b" del artículo 1.

CÓMO HA APLICADO EL TRIBUNAL LOS CÁNONES VIGENTES AL NOTARIO

Veamos algunos ejemplos de la forma en que el Tribunal le ha ido aplicando los Cánones de Ética del abogado al notariado:

Canon 9, 4 L.P.R.A. Ap. IX Sec. 9:

Cuando el notario renunció a la práctica de la abogacía y el notariado sin antes haber notificado al Colegio de Abogados y a la ODIN, el Tribunal ordenó la inspección de su obra notarial. Dejó de atender los requerimientos del Tribunal, por lo que se le aplicó el Canon 9, expresándose que el abogado tiene el deber de respeto y diligencia ante los tribunales. El desatender las órdenes judiciales es un serio agravio y se infringe este canon.

En el caso de In Re: Rodolfo S. Escabí Rodríguez, supra, el Tribunal expresó:

Debe mantenerse presente que la desatención a las órdenes de este Tribunal constituye una violación al Canon 9 del Código de Ética Profesional, en lo relativo a la exigencia de respeto hacia los tribunales. (cita) Demás está decir que en estas situaciones, de renuencia a cumplir con nuestras órdenes, procede la suspensión temporal o indefinido del ejercicio de la abogacía.

Canon 18, 4 L.P.R.A. Ap. IX, Sec. 18:

En cierto caso el notario autorizó una escritura de compraventa sin acreditar la titularidad del vendedor mediante estudio del registro. Descansó en un plano de mensura y un affidavit sobre ratificación de un contrato privado de compraventa. El vendedor carecía de título de dominio. Se violó este canon porque los notarios están obligados a ser diligentes, competentes y a cumplir con las leyes. Al violar la fe pública por no exponer la veracidad de los hechos, incumple con el canon 35 que impone a los abogados ajustarse a la sinceridad de los hechos.

En otro caso la notaria autorizó una escritura de compraventa de un inmueble en la que hizo constar que el vendedor había adquirido la mitad del valor de la propiedad por medio de un contrato de cesión de participación hereditaria efectuado por affidavit. La notaria dio fe de haber hecho a los otorgantes las advertencias, incluyendo que la escritura tenía que ser inscrita en el Registro de la Propiedad para que tuviera efecto en cuanto a tercero. La escritura no pudo ser inscrita. El Tribunal determinó que se violó el canon 18 que exige que el abogado rinda una labor idónea de competencia y diligencia. Faltó porque no se pudo cumplir la voluntad de los otorgantes ya que la escritura de compraventa no fue eficaz dado que una de las formalidades jurídicas requeridas era que la cesión de

derechos hereditarios constara en escritura pública. No se orientó la notaria, ni orientó ésta a los interesados.

Canon 21, 4 L.P.R.A. Ap. IX, Sec. 21:

Siendo abogado de la C.R.U.V., aquél se aprovechó de información de su cliente para obtener beneficios pecuniarios, adquiriendo intereses económicos en los bienes de su cliente. Violó el Canon 21, 4 L.P.R.A. Ap. IX, Sec. 21, que prohíbe adquirir interés pecuniario en un bien de su cliente y comprometer su juicio profesional; faltó al deber de lealtad, que abarca el de la confidencialidad. También infringió el Canon 38, 4 L.P.R.A. Ap. IX, Sec. 38, que impone la obligación de evitar conducta que aparente conflicto de interés. Al examinar la conducta del notario en la transacción en que participó, el Tribunal expresó que

... el proceder del Lcdo. Alcover García, al otorgar la escritura de compraventa entre la Oficina de Liquidación y "Express Realty", denota serias violaciones adicionales. Sabido es que un notario tiene el deber de asesorar, ilustrar y dar consejo legal a todas las partes contratantes para que comprendan los efectos y las consecuencias jurídicas del negocio celebrado. El notario representa la fe pública y está llamado a ser imparcial con todos los otorgantes del instrumento que autorice. Precisamente, hemos afirmado que el notario se destaca como un "funcionario imparcial, que recibe, expone y legitima la voluntad de los que ante él comparecen sin tomar bando, sin inclinarse a un lado u otro". In re Cancio Sifre, 106 D.P.R 386 (1977). Su obligación de orientar y advertir ha de desplegarse para todos por igual, con imparcialidad. Incluso, hemos precisado que no basta ser imparcial, también hay que aparentarlo. Véase, In

re Sepúlveda Girón, res. el 24 de octubre de 2001, 2001 TSPR 153; In re Colón Muñoz, 131 D.P.R. 102 (1992); In re Cancio Sifre, supra, 106 D.P.R. 386, 396 (1977).

No obstante, en amplia contravención a estos postulados, el Lcdo. Alcover García otorgó la referida escritura cuando precisamente había montado un esquema para adquirir el bien objeto del negocio jurídico que autorizaba.

Difícilmente el querellado podía cumplir con los deberes de imparcialidad y de asesoría que se le imponen cuando su proceder iba dirigido a despojar a la Oficina de Liquidación de la finca de Aguadilla para su beneficio personal. Ciertamente, su interés en el negocio jurídico sobre el que daba fe le impedía guardar imparcialidad alguna. De hecho, el Lcdo. Alcover García ya había tomado "bando"; inclinándose totalmente del lado del Sr. Ángelo Medina (principal accionista de "Express Realty"), un simple testaferro suyo por virtud de quien pretendía evadir el rigor ético al que estaba sujeto. Su actuación, no obstante, no puede ser excusada.

Igualmente, somos del criterio que la conducta de los querellados incide sobre la "apariencia de impropiedad" vedada por el Canon 38 de Ética Profesional y por el propio contrato de servicios profesionales otorgado entre las partes. La apariencia de impropiedad puede ser muy lesiva al respeto de la ciudadanía por sus instituciones y a la confianza que los clientes depositan en sus abogados. Véase, In re Ortiz Brunet, res. el 22 de noviembre de 2000, 2000 TSPR 170, In re Rojas Lugo, 114 D.P.R. 687, 690 (1983). El abogado tiene el deber de ejercer un criterio profesional independiente y libre de influencias extrañas a su gestión profesional. En el descargo de sus responsabilidades profesionales, debe cuidarse de que sus actuaciones no den margen a la más leve sospecha de que promueve intereses suyos encontrados con los de su cliente. In re Toro Cubergé, supra a la pág. 532, 140 D.P.R. 523, 529 (1996). En el caso de autos, la apariencia de impropiedad era tal que el propio Lcdo. Morell Corrada lo reconoce y por

esto decide desvincularse del negocio y vender su participación en "Costa Mar".

Evidentemente, el proceder de los querellados al diseñar un esquema empresarial para adquirir un bien de su cliente creó una apariencia de conducta impropia que transgrede el Canon 38 y violenta el contrato de servicios profesionales.

A todas luces era patente la impropiedad de la conducta, y la explotación de la relación profesional con una entidad gubernamental para fines personales.

Canon 28, 4 L.P.R.A. Ap. IX, Se. 28:

El abogado representó a una parte en un divorcio. Mientras estaba pendiente la liquidación de gananciales, autorizó una escritura en la que se vendía un inmueble ganancial. El abogado de la otra parte no intervino en representación de su cliente. El notario faltó al Canon 28 que prohíbe al abogado comunicarse, negociar, transigir con una parte representada por otro abogado en ausencia de éste.

Canon 35, 4 L.P.R.A. Ap. IX, Sec. 35:

En un traspaso de vehículo de motor, el notario dio fe de conocer al cedente sin percatarse de que quien estaba ante sí no era la persona correcta. Puesto que el notario da fe del conocimiento personal del firmante, hacer una aseveración falsa infringe el canon 35 que exige al abogado ajustarse a la sinceridad de los hechos al redactar un testimonio. Cualquier hecho aseverado por el notario que no concuerde con la verdad

constituye una violación al canon, independientemente de si hubo intención de faltar a la verdad. En este caso el notario también incurrió en violación al Canon 38, 4 L.P.R.A. Ap. IX, Sec. 38, el cual establece la obligación de los abogados de exaltar el honor y la dignidad de la profesión.

Cuando los otorgantes no estuvieron frente al notario al firmar un documento en el que el notario dio fe de que se había suscrito y firmado ante él, violó el Canon 35 porque certificó un hecho falso.

En otro incidente, el notario sabía que en virtud de una sentencia los dueños de cierto negocio eran madre y esposo e hija y esposo (o sea, dos matrimonios). Autorizó un testimonio en que madre y esposo comparecieron a vender el negocio aparentando ser los únicos dueños. Violó el canon 35 que exige sinceridad y honradez.

Canon 38, 4 L.P.R.A. Ap. IX, Sec. 38:

El notario autorizó una escritura de división de comunidad, antes de cuyo otorgamiento había hecho una aportación económica para viabilizar el negocio, en el que eventualmente adquirió la propiedad. El Tribunal estimó que antes de autorizar la escritura ya tenía un interés pecuniario en el inmueble objeto del contrato. Se determinó que violentó el canon 38. El mismo dispone, en parte:

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 resumen, a través de la jurisprudencia examinada, se percibe que los cánones que más frecuentemente aplica el Tribunal cuando se falta a la fe pública, cuando se violan la Ley y el Reglamento Notarial son los antes mencionados, imponiéndose como los más destacados el 21 - deber de lealtad, 35 - deber de sinceridad y honradez, y 38 - deber de exaltación del honor y la dignidad de la profesión.

En el reciente caso titulado In re: Colberg Trigo, 169 D.P.R. ___, 2006 TSPR 148, res. de 28 de septiembre de 2006, la opinión concurrente del Hon. Juez Francisco Rebollo recoge detalladamente lo antes expuesto y relaciona gran parte de la casuística disciplinaria hasta entonces emitida por el Tribunal, particularmente en lo que respecta a las faltas a los Cánones de Ética.

Parece que es hora ya de que el notariado cuente con un ordenamiento ético claro y específico que sea pertinente y adecuado a sus especiales deberes y actuaciones profesionales, con entronque en la Ley y el Reglamento Notarial. Se puede partir del proyecto que el Colegio de Abogados le ha presentado al Tribunal, mejorarlo, modificarlo, adecuarlo, si fuera

necesario, a las situaciones particulares con las que se enfrenta el notario en su quehacer diario, como intérprete de la voluntad de los interesados; como el fiel de la balanza de esos intereses; como arquitecto que da forma al negocio jurídico y como artesano que propicia el acceso de los títulos que instrumenta para lograr su feliz inscripción.

Es también necesario que se le de más énfasis en las facultades de Derecho a la formación del notario. Desde los comienzos de los estudios de Derecho el candidato debe ser orientado ampliamente sobre los rigores de esta profesión. No puede continuarse dando la impresión, totalmente equivocada, de que la notaría es una disciplina complementaria, accesoria o incidental de la abogacía y que es útil instrumento para el abogado hacer "un dinerito" adicional o "pagar las cuentas".

Por ende, corresponde como una obligación impostergable al Tribunal, a las academias, al Colegio de Abogados, a la Asociación de Notarios y a los notarios habituales, verdaderos involucrados en las destrezas de la profesión, promover la preparación y adiestramiento de los practicantes de este arte. Las consecuencias de un notariado mediocre pueden ser muy onerosas para el público que utiliza sus servicios; y para el propio notario pueden resultar nefastas. **Un notario mal preparado no produce títulos útiles. Un título nulo no produce**

un negocio eficaz. Un notario sin vocación ni compromiso no es útil ni eficaz. En suma, el ejercicio ineficiente de la práctica notarial redundaría en un estado de inseguridad en los negocios jurídicos. Favorecemos la nueva escuela de pensamiento que promueve exigir que el abogado que aspire a ingresar al notariado en Puerto Rico haya adquirido algunos años de experiencia en la profesión antes de tomar la reválida notarial.¹⁵ Sólo así sabrá si le interesa tanto esta profesión como para ingresar a la misma. El propio Juez Presidente, Hon. Federico Hernández Denton, es de opinión que el Tribunal debe examinar la posibilidad de que la admisión al examen de Derecho Notarial esté sujeta a la previa aprobación de la reválida de Derecho General e, incluso, a que todo aspirante a Notario ejerza la abogacía durante algún período de tiempo como condición para ser admitido a la reválida de Derecho Notarial. (Citado de "Rúbrica", año 2005 - Vol. 1 p.6.) El Tribunal¹⁶, y algún tratadista,¹⁷ han exigido títulos "perfectos" como los únicos que deben acceder a los Registros de la Propiedad. Esa calidad de títulos no se logra con notarios sin verdadera

¹⁵ En cierto artículo obtenido de la página "Web" de la Unión Internacional del Notariado, bajo el título "Etimología del Notario", se informa que en Alemania existen tres clases de notarios, siendo una de ellas la del Notario Abogado. Se indica que los futuros notarios abogados deben haber practicado previamente como abogados durante cinco años con éxito y sin reclamaciones. Durante ese tiempo tienen que sustituir a notarios y asistir a cursos de perfeccionamiento para adquirir los conocimientos profesionales especialmente relevantes para el trabajo de notario, luego de lo cual toman un examen administrado por el Estado.

¹⁶ Chase Manhattan Bank v Registrador, 137D.P.R. 451 (1994).

¹⁷ Roca Sastre, Tomo I, Ed.Sexta, p.13 (no tienen acceso al registro títulos imperfectos).

vocación, sin haber adquirido las destrezas propias del arte y poco instruidos.

Se ha dicho que como jurista el notario tiene la responsabilidad de hacer las reservas y advertencias legales pertinentes, lo que implica “una gestión intelectual y una aplicación inteligente de los principios de derecho positivos y jurisprudenciales, por lo que esa función no se da en el vacío. Es por tanto que se ha de tomar en cuenta por el notario el contenido del negocio y el significado total e integral de las estipulaciones que se han de suscribir y consentir”. Además se ha dicho que “como parte de su función el notario tiene el deber de asesorar y advertir sobre los aspectos legales del instrumento que ante él se otorga y que éste autoriza. El notario no es un simple observador de un negocio que ante él se otorga; su función no se limita a cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas. El notario ostenta una función pública que trasciende la de un autómata legalizador de firmas y penetra el campo de legalidad de la transacción que ante él se concreta”. Con esta sentencia en mente, con todo lo que del notariado se espera y reclama, se debe continuar dando más énfasis en la preparación y formación profesional del notario.

LOS HONORARIOS NOTARIALES

Puesto que del notariado puertorriqueño tanta rigurosidad se exige y reclama y aunque no ha sido desde que comenzamos a analizar los asuntos que hasta aquí nos han traído materia prioritaria de este escrito, no podemos dejar escapar la oportunidad de esbozar algunas ideas que ameritan la más seria consideración, entre las que se destaca el tema de los honorarios notariales. Este tema va estrechamente ligado a la práctica de un notariado responsable. Un notariado justamente remunerado garantiza un servicio profesional de alta calidad. Un notariado que se sienta debidamente remunerado por sus gestiones propende a mejorar sus calificaciones, lo que indudablemente redundará en economía, no sólo para los interesados, sino para el Estado. Un cliente bien servido, por un profesional de alta calidad, resuelve económicamente los actos jurídicos para los que contrató al notario de una sola vez y para siempre. Por otro lado, el Estado no tendrá que invertir recursos en suministrar jueces, salas de justicia y empleados o comisionados que entiendan en controversias propiciadas por instrumentos defectuosos. "Notaría abierta, Juzgado cerrado", es la máxima que hemos visto en muchos escritos, afiches y carteles. Un instrumento notarial bien redactado y otorgado elimina las

posibilidades de conflictos entre partes y, por ende, mantiene a los interesados fuera del juzgado. Existirá un ambiente de estabilidad y seguridad jurídica, de paz y tranquilidad entre los particulares desde el momento en que salgan de la notaría con sus títulos exactos y eficaces. En palabras de D. Hugo Pérez Montero en ocasión de su conferencia ante el XXIV Congreso Internacional del Notariado Latino, celebrada en México, en octubre de 2004, sobre el tema de LA IMPARCIALIDAD DEL NOTARIO: GARANTÍA DEL ORDEN CONTRACTUAL:

... porque lo cierto es que, cuando autorizamos un documento, los interesados no están pensando en el futuro juicio, sino precisamente estimarán la intervención notarial en cuanto comprueben que la buena formación del negocio realizado sirve de factor antilitigioso en todos los casos.

Sin embargo, la idea de que el notario debe ser justamente remunerado ha erosionado en los últimos años. Con el crecimiento acelerado de la economía, de la construcción de vivienda, la proliferación del mercado hipotecario, el aumento de la población, el aumento de egresados de escuelas de derecho y las múltiples y variadas ofertas de financiamiento inmobiliario, los intereses económicos han tomado mayor preponderancia en la contratación de profesionales, incluyendo al notariado. La competencia desmedida entre los comerciantes que dominan el mercado bancario, los corredores de bienes raíces, los contratistas generales y los desarrolladores de viviendas han

tomado control de los precios, tanto del financiamiento como de los pagos por los servicios que requiere la industria. Ellos aseguran ser "vacas sagradas", a quienes no se les puede controlar o intervenir con sus precios.¹⁸ Ese sector, muy influyente en la economía del país, al punto de que imponen sus condiciones al gobierno, a los profesionales y a los que con ellos contratan, ha controlado también los honorarios que se pagan a los notarios que hacen cierres de ventas de unidades de viviendas, préstamos hipotecarios y comerciales. Examínense estas palabras del Honorable Juez Presidente, Hernández Denton, en ocasión del Mensaje de Clausura de la Semana del Notario Puertorriqueño, el 12 de noviembre de 2004, que en alguna medida avalan esta sentencia: "En Puerto Rico, y en otros países de un sólido arraigo del notariado latino, hay quienes sostienen que el Notario no es imparcial, que no redacta ni asesora y que se encuentra identificado con la parte más poderosa de la contratación. También se afirma que hay grupos económicos que interesan dominar y hasta suprimir la función y otros pretenden actuar como notarios sin serlo." (Énfasis nuestro.) En ese mensaje el Juez reconoció que se han recibido por el Tribunal "críticas al control de esas instituciones financieras sobre el

¹⁸Tómese por ejemplo el caso de los corredores de bienes raíces, cuya labor principal es la de poner en común acuerdo al comprador con el vendedor. Este tiene derecho a devengar hasta un 6% del precio de la venta. Cerrado el negocio, cesa su responsabilidad. Este fue uno de los grupos que más acérrimamente cabildeó en contra de la legislación que intentó tarifar los honorarios notariales.

cobro y la fijación de los honorarios del Notario".) Esta actitud ha traído como consecuencia el que se haya propagado una competencia igualmente desmedida y, en ocasiones, destructiva entre notarios, cada uno haciendo las mejores ofertas por sus servicios, con tal de ganar el favor de algún empresario que le asegure un ingreso - el que sea - aunque no esté a la par con los criterios legalmente establecidos. Parecería como si el cobro por el servicio notarial se aparejara a los precios de quincalla, sujeto al regateo.

Hace poco más de dos años la legislatura, tratando de hacer justicia al notariado que había sido despojado de una remuneración adecuada a los tiempos, tomando en cuenta el alza en los costos de operar y mantener una oficina de servicios profesionales digna y responsable, a la altura de las exigencias contemporáneas de la mecanización y la tecnología, aprobó de forma unánime (cosa que en estos tiempos es una rareza) un proyecto de ley para reconocer la obligatoriedad en el cobro y el pago de los honorarios notariales, fijándolo de manera tarifaria e imponiendo un canon específico. El proyecto se estrelló contra una barrera infranqueable de empresarios que no tuvo el menor interés de buscar un equilibrio entre sus intereses particulares y las necesidades del profesional de quien tanto se exige y a quien se le impone la mayor

responsabilidad si algo sale mal en una transacción. La fuerza empresarial fue tan fuerte que La Fortaleza vetó el proyecto. Se dijo que la razón principal del veto fue que no se tomó en cuenta el costo que la legislación imponía a las clases de ingresos bajos y moderados que obtenían financiamiento o ayudas financieras del gobierno para adquirir su vivienda. Si esa hubiera sido la verdadera causa que provocó el veto, la pieza legislativa pudo ser devuelta al Capitolio para hacerle enmiendas que tomaran en consideración un alivio a los más necesitados. Estamos seguros que el notariado puertorriqueño hubiera respondido favorablemente a tan noble fundamento. A esta fecha, a pesar de que hay varios proyectos de ley presentados ante la legislatura para impulsar nuevamente aquella legislación, los empresarios están tan convencidos de que habrán de prevalecer nuevamente que no han hecho intento alguno de tratar de llegar a un acuerdo con los notarios. Ello, a pesar de las recomendaciones expresas que les ha hecho el Comisionado de Instituciones Financieras.

Es de conocimiento que existe una ley que regula el cómputo de los emolumentos al notario; Ley Núm. 75, de 1987, 4 L.P.R.A. 2131. La propia legislación titula la sección como "Honorarios notariales - Arancelarios". ¿Qué se quiso significar con el tema

"arancelarios"? Nótese que al comienzo del artículo 77, 4 L.P.R.A. 2131, se dice:

Los notarios quedan autorizados a cobrar los siguientes honorarios por sus servicios notariales:

(a) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valuables o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de diez mil dólares (\$10,000), el notario podrá cobrar hasta la suma de cien dólares (\$100).

(b) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valuables o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil dólares (\$10,000), pero no exceda de quinientos mil dólares (\$500,000), el notario devengará honorarios equivalentes al uno por ciento (1%) de su valor.

El ordenamiento es, tratando de ser benévolo con el legislador, confuso. Nótese que al principio nos dice "quedan autorizados" a cobrar. Luego nos habla de "podrá" cobrar y en el inciso (b) indica "devengará". Este lenguaje ha traído como consecuencia que tanto los notarios como el público que utiliza sus servicios han estado en pugna por algún tiempo sobre la interpretación que se le debe dar los vocablos. ¿Es exigible, obligatorio o es directivo y discrecional el cobro y el pago? ¿Es arancelario o tarifario? ¿Qué significados encierran esos términos?

Opinamos que la solución está en el Reglamento Notarial y también, ¿por qué no?, en la Conferencia Notarial. Creemos fielmente que el Tribunal, como institución jerárquica que regula la admisión, práctica y disciplina del notariado tiene el

deber y la obligación de brindar su más decidido apoyo y respaldo a la clase profesional que supervisa. Una de las recomendaciones de la primera Conferencia Notarial, celebrada en el 1997 fue la de nombrar un Comité Asesor Permanente del Reglamento Notarial para el estudio de los problemas que enfrenta el notariado. El de los honorarios notariales es, sin dudas, uno de esos problemas que no debe soslayarse por más tiempo. El Comité Asesor se debe activar cuanto antes y hacer sus recomendaciones. El notariado puertorriqueño lo reclama y, con conciencia o sin ella, la ciudadanía lo necesita. Ya es hora de que se actúe con premura y que no pase este tema de la mera retórica. El Tribunal ha utilizado ese mecanismo en ocasiones anteriores. El Hon. Víctor M. Pons Núñez, entonces Juez Presidente, en su opinión concurrente y disidente emitida en In re: Delgado, 120 D.P.R. 518, 529 (1988) lo expresó de esta manera: "Usualmente, cuando este Tribunal ha ejercido su función de reglamentar ha procurado obtener el asesoramiento de aquellos sectores de la comunidad legal entendidos en la materia a reglamentarse, mediante encomienda al efecto a alguno de sus funcionarios o mediante la creación de una comisión".

Entendemos que el Tribunal debió aclarar su posición en el caso In re Feliciano, 115 D.P.R. 172 (1984). Ese era el momento idóneo para pronunciarse sobre la obligatoriedad de la norma de

que los aranceles notariales, los honorarios que el notario está llamado a percibir por sus servicios, son obligatorios, no negociables, tarifarios - ello así, no sólo para quien le contrata, sino para el propio profesional. Esto abonará a que no solamente el público sepa exactamente cuánto le cuesta el servicio, sino que el notario también sabrá cuánto tendrá derecho a percibir por un servicio eficaz, sin entrar en una guerra de precios con otros notarios, lo que a todas luces desmerece y empaña la imagen del profesional. No hace honor a la profesión el que un notario mejore la tarifa que otro, antes que él, le ha ofrecido a un cliente con tal de asegurarse la contratación. Ha dicho un notario argentino: "El primer hito que debe superar el escribano, es el del interés personal no prohibido, sino por el contrario regulado para jerarquía de la función, cual es el del honorario. Dado que su subsistencia depende de él, nadie puede desconocer que está personalmente interesado en cada asunto en que actúe, por cuanto es tan inmoral pretender percibir más de lo que por ley le corresponde, como percibir menos para excluir a otros iguales y beneficiarse".¹⁹ Todavía queda espacio para corregir el perjuicio. El público podrá elegir al notario que mejores calificaciones ostente por el mismo emolumento que un notario con inferiores calificaciones. No se mal entienda, la aspiración

¹⁹ Rubén Augusto Lanber, La Escritura Pública, Fundación Editorial Nacional, Buenos Aires, Argentina.

que aquí se promulga es que todo notario alcance el mayor grado de excelencia e independencia profesional; que todos estén a la par y que todos perciban lo mismo por un servicio similar.

Llamamos la atención al Canon 2 de los propuestos por el Colegio de Abogados al Tribunal:

El notario(a) ejerce una función pública delegada por el Estado, por lo que viene obligado a fijar sus honorarios notariales en concordancia con la tarifa notarial establecida por la Ley Notarial y su Reglamento. Por consiguiente, no fijará honorarios notariales inferiores ni superiores a los establecidos en la Ley y su Reglamento.

El Canon 24 de los propuestos lee:

Deberá abstenerse de realizar ofertas de mejoras o ventajas en los gastos o costos de documentación para lograr obtener contratos, o que lo coloque en posición competitiva desleal respecto de sus colegas.

Confiamos que se aproveche bien esta oportunidad. No se puede ver esto como una entelequia. Hay que actuar pronto, decididamente y con firmeza para beneficio de esta clase profesional de quien tanto se exige y sobre quien pesa una gran responsabilidad, sobre todo ante los atrasos del registro de la propiedad.

CONCLUSIONES

1. Hay que imprimirle mayor importancia a la formación académica y profesional de notario. Siendo el Tribunal quien

admite y regula el ejercicio de la notaría y aprueba las escuelas de derecho y establece los requisitos que deben satisfacer los aspirantes al notariado, debe sentar pautas más rigurosas a las escuelas sobre la preparación del estudiante a notario. Un notariado mal preparado incide en una práctica mediocre que conduce a más y más incidentes disciplinarios e inestabilidad de los negocios jurídicos.

2. Se debe adoptar la norma de que el candidato a la reválida notarial haya aprobado antes la reválida general. No se debe tomar la reválida notarial sin antes haber practicado la profesión por un término a ser fijado por el Tribunal. Se deben seguir las recomendaciones de Bernardo Pérez Fernández Del Castillo, recogidas en su escrito Doctrina Notarial Internacional, p. XIII y sig. que leen:

"3. No se podrá acceder al notariado si no se han seguido con éxito los estudios que se exigen en cada país para el ejercicio de profesiones jurídicas.

Se recomienda exigir a los candidatos que para llegar a ser notarios, superen previamente ciertas pruebas teóricas y prácticas".

En Alemania existen tres clases de notarios. Una de ellas es el Notario Abogado. El futuro notario abogado debe haber practicado previamente como abogado durante cinco años con éxito

y sin reclamaciones. Durante ese tiempo, tiene que sustituir a notarios y asistir a cursos de perfeccionamiento para adquirir los conocimientos profesionales especialmente relevantes para el trabajo de notario, luego de lo cual han de pasar un examen administrado por el Estado.

Según el artículo 13 de la Ley del Notariado del Distrito Federal de México, el aspirante a notario tiene que ser licenciado en Derecho con la correspondiente cédula profesional y acreditar cuando menos tres años de práctica profesional, a partir de la fecha del examen de licenciatura. Deberá comprobar que por lo menos durante ocho meses ininterrumpidos e inmediatamente anteriores a la solicitud de examen de notaría ha realizado prácticas notariales bajo la dirección de algún notario del Distrito Federal. Es decir, que esta noción de exigir alguna experiencia en el arte del notariado previo a tomar el examen es un concepto que no es ajeno en otras jurisdicciones.

3. Se deben adoptar los Cánones de Práctica del Notariado. Bernardo Pérez Fernández Del Castillo ha integrado en el citado artículo los principios de la deontología notarial que nos parecen muy apropiados y que se deben incorporar a las sugerencias que ha sometido el Colegio de Abogados al Tribunal. Allí se recogen conceptos, tales como: de la preparación

profesional; de la oficina notarial; de las relaciones con los colegas y órganos profesionales; de la competencia; de la publicidad; de la designación; de la intervención personal del notario; del secreto profesional; de la imparcialidad e independencia; de la diligencia y responsabilidad. Todos esos conceptos pueden dar base a un refinado Código de Ética del Notariado Puertorriqueño.

4. El Tribunal debe tratar de uniformar las sanciones impuestas por faltas similares.

5. Hay que fijar como tarifarios los honorarios notariales. El Informe Final de la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agente de Cierre y Agentes de Seguros de Títulos, sometido al Tribunal Supremo el 20 de diciembre de 2004, reconoce que los bancos de Puerto Rico entienden que el notario es remunerado por sus servicios a base de un precio justo "conforme a las exigencias del mercado y de acuerdo a los parámetros flexibles establecidos en la Ley Notarial". Recoge el sentir de la banca hipotecaria en respecto de que "las partes se encuentran en libertad de fijar la cuantía por los gastos y honorarios" de los notarios. Informe, p. 14. Acepta que "Cuando se hace necesario la reducción del costo del producto hipotecario, la institución financiera tiene el **control** para **reducir** el arancel notarial". Informe p. 16.

Acogemos y suscribimos el sentir de la Asociación de Notarios y del Colegio de Abogados en sus ponencias ante la Comisión Especial antes referida. Ambas instituciones entienden que el arancel notarial es de carácter tarifario y no se puede prestar a negociación. Afirman que dicha posición encuentra apoyo en el lenguaje del Artículo 77 la Ley Notarial donde se utiliza el término "devengará" en cuanto a los honorarios y en la doctrina sentada en In re: Feliciano, supra. Pero esto necesita ser resaltado y avalado por el Tribunal Supremo para que prevalezca como doctrinario.

Finalmente, la referida Comisión recomienda reevaluar el sistema del arancel notarial actual. Favorece que se reconozca que los honorarios notariales son de carácter tarifario. Reconoce que "la función notarial, por las responsabilidades que entraña no debe estar sujeta a un sueldo o sujeta a la libre retribución". Acepta que el doble carácter que la función (notarial) tiene, la inclina hacia la fórmula de un arancel. Sugiere que la decisión que se tome respecto al monto de dicho arancel debe estar enmarcada en la consideración de los factores, tales como la realidad económica imperante en Puerto Rico, la importancia jurídica y económica de la intervención del notario en el mercado hipotecario, el aumento en valor de la

propiedad inmueble, el alto volumen de hipotecas que se otorgan y el impacto en los consumidores, entre otros.

Nosotros, sin embargo, entendemos que no se pueden tomar esas posiciones solamente en el marco de la contratación hipotecaria, como aparenta limitarse la Comisión, cuya práctica no es la norma general. Solo un limitado número del notariado puertorriqueño concentra su practica en la banca. El mayor número de los notarios ejercen su ministerio entre el resto de la población y también a éstos se les afectan sus ingresos porque la práctica a la que han obligado las inmobiliarias se ha generalizado.

Es necesario puntualizar que la función del notario que se envuelve en la autorización de una hipoteca inmobiliaria va mucho más allá de la de autorizar el documento que proporciona la seguridad de la inscripción de la hipoteca. En dicho caso, el notario tiene muchas otras responsabilidades, tales como, pero sin limitarlas: analizar las constancias del Registro de la Propiedad para determinar titularidad del inmueble, gravámenes y cargas inscritas; resolver los problemas de tracto que puedan surgir de dichas constancias; analizar y calificar los documentos que consten pendientes de inscripción y, en algunos casos, pendientes de ser presentados; constatar el estado de las contribuciones territoriales; en los casos de financiamiento de

compraventas, revisar la permisología, preparar y presentar las planillas informativas de traslado del inmueble y la exoneración contributiva o cambio de dueño, según aplique; en algunos casos examinar las planillas de caudal relicto y su correspondiente relevo del gravamen y en muchos de los casos, examinar la declaratoria de herederos que ha emitido un tribunal de primera instancia para asegurarse que se ha aplicado el derecho adjetivo correctamente - en muchas ocasiones hemos visto resoluciones que no consignan el estado civil del causante a la fecha de la muerte y hay que detener un cierre hipotecario en lo que se logra una enmienda al fallo; otorgar y autorizar la escritura y certificar la copia y presentarla ante el Registro de la Propiedad para inscripción. En el caso de que el Registrador notifique algún instrumento previo, velar los términos de caducidad y realizar las gestiones necesarias encaminadas a que el instrumento que ante él se constituyó sea finalmente inscrito. En adición, el notario tiene una oficina que mantener, lo que supone unos gastos fijos, que por la economía imperante van en aumento cada día. Incurre en gastos de personal oficinesco (el mal llamado personal "clerical"), ordenadores e impresoras, fotocopadoras, material de oficina, agua, luz teléfono, encuadernación y custodia de su protocolo, etcétera.

Sin embargo, hay quienes despectivamente opinan que el notario es un "coge firmas", un ente que no tiene relevancia en los negocios jurídicos, un ser innecesario hoy día. A ese se le puede regatear y hasta reducir su retribución. Los que así piensan desconocen la gran responsabilidad que pesa sobre este profesional del derecho y lo incommensurable de su función. En palabras del ilustre, Don Hugo Pérez Montero, Presidente Honorario de la Unión Internacional del Notariado Latino, en ocasión de su Ponencia Magistral, ofrecida en la Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica, en Ponce, el 23 de febrero de 2005: "Nuestra función notarial ha pasado de ser casi exclusivamente autenticante a convertirse en asesora, mediadora, legalizadora, configuradora de las obligaciones que quieren asumir las partes, documentadora, y con la legitimación suficiente para asegurar la eficacia jurídica (jurídica, no económica) del acto realizado, que gozará de un enorme valor procesal de plena prueba y la fuerza ejecutoria necesaria para imponer el derecho que corresponda a la vía más rápida posible".

INDICE

C

CÓMO HA APLICADO EL TRIBUNAL LOS CÁNONES VIGENTES AL NOTARIO · 44

CONCLUSIONES · 62

D

DE LAS FALTAS EN EL EJERCICIO DE LA NOTARÍA · 15

DE LAS SANCIONES · 19

DE LOS CANONES DE ETICA · 36

G

GÉNESIS DE LA AUTORIDAD DEL TRIBUNAL SUPREMO PARA REGLAMENTAR LA PROFESIÓN · 3

I

INTRODUCCION · 1

L

LOS HONORARIOS NOTARIALES · 54

REFERENCIAS

L. Nieves Falcón, Análisis de las sanciones impuestas por el Tribunal Supremo de Puerto Rico a los abogados acusados de violar disposiciones éticas de la abogacía, 20 Revista del Colegio de Abogados página 335 (1981)

Eliadís Orsini Zayas, La abogacía puertorriqueña - Análisis de su conducta profesional, escrito por el, publicado en la Revista del Colegio de Abogados, Vol. 40, mayo de 1979, página 195

Margarita Serapión Planas, Análisis de la Responsabilidad del Abogado Puertorriqueño en las Ultimas Dos Décadas, Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico, Volúmen L, 1981

Nelson Colberg Toro, ¿Hacia una nueva ética profesional? - Los procedimientos disciplinarios del Tribunal Supremo de Puerto Rico contra abogados, notarios y jueces. Periodo de 1987 a 1998, Revista del Colegio de Abogados, Vol. 61, enero-marzo de 2000

Cándido Paz-Ares, El sistema notarial, Una aproximación económica, publicación de los Colegios Notariales de España, Ed. 1995

Pedro Garrido Chamorro, La función notarial, sus costes y sus beneficios, Consejo General del Notariado, España, Ed. 20

Zulma A. Dodda, Reflexiones Sobre Ética, Revista Notarial, Colegio de Escribanos, Provincia de Buenos Aires, La Plata, Argentina

Roca Sastre, Tomo I, Ed. Sexta, p.13

Rubén Augusto Lanber, La Escritura Pública, Fundación Editorial Nacional, Buenos Aires, Argentina

Hugo Pérez Montero, Ponencia Magistral, Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica, en Ponce, el 23 de febrero de 2005

Hugo Pérez Montero, XXIV Congreso Internacional del Notariado Latino, México, octubre de 2004, LA IMPARCIALIDAD DEL NOTARIO: GARANTÍA DEL ORDEN CONTRACTUAL:

Cándida Rosa Urrutia de Basora, Las Advertencias Legales en Instrumentos Públicos, 3 Revista Jurídica de la Universidad Interamericana, 491.

Informe Final de la Comisión Especial sobre Prácticas del Uso del Notario como Agente de Cierre y Agentes de Seguros de Títulos, 20 de diciembre de 2004

Reglamento de Educación Jurídica Continua, 146 D.P.R. 494; 98 TSPR 90, Regla 6.

Artículo 63 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198, de 1979, 30 L.P.R.A. 63

Ley Núm. 207, de 2006, 4 L.P.R.A. _____

Ley Núm. 75, de 1987, 4 L.P.R.A. 2131

Artículo 8 del Código Civil, 31 L.P.R.A. 8

Ley de Administración de Documentos Públicos, Ley Núm. 63, de 1979, 3 L.P.R.A. 1001

Código Penal de Puerto Rico, 33 L.P.R.A. 4629

JURISPRUDENCIA

In re: Carrasquillo Ortiz, 163 D.P.R. ____, 2004 TSPR 213, res. 30 de diciembre de 2004

In re: López Santiago, Ex Parte, 147 D.P.R. 909 (1999)

In re: José Luis Novas Dueño, 165 D.P.R. ____, 2005 TSPR 112, res. 1 de agosto de 2005

In re: Cuevas Vélez, 2002 TSPR 108, res. 30 de mayo de 2002,

In re: Ríos Acosta, 43 D.P.R. 128 (1997)

In re: Vázquez Santiago, 2002 TSPR 19

In re Vargas Soto, 146 D.P.R. 55, 62 (1998)

Colegio de Abogados v. Pizzini Arnott, 2002 TSPR 103

In re Gemárez Santiago, 146 D.P.R. 27, 28 (1998)

In re Nicot Santana [REDACTED], 129 D.P.R. 717, 718 (1992)

In re: Rodolfo S. Escabí Rodríguez, 168 D.P.R. ____, 2006 TSPR 132, res. 4 de agosto de 2006

In re: Roberto Vargas Cintrón, 153 D.P.R. 520

In re: Armando E. González Maldonado, 152 D.P.R. ____, 2000 TSPR 192, res. 20 de diciembre de 2000

In re: Heriberto Torres Villanueva, 168 D.P.R. ____, 2006 TSPR 118, res. 20 de junio de 2006

In re: Walter Colón Rivera, 165 D.P.R. ____, 2005 TSPR 107, RES. 30 DE JUNIO DE 2005

In re: María J. Deliz Terrón, 168 D.P.R. ____, 2006 TSPR 89, res. 3 de mayo de 2006;

In re: María J. Deliz Terrón, 168 D.P.R. ____, 2006 TSPR 91, res. 25 de mayo de 2006

In re: Hiram Amundaray Rivera, 163 D.P.R. ____, 2004 TSPR 191, res. 2 de noviembre de 2004

In re: Salvador Tió Fernández, 160 D.P.R. ____, 2004 TSPR 25, res. 10 de febrero de 2004

In re: Lavastida, 109 D.P.R. 45, 59, (1979)

In re: López Toro, 146 DPR 756, (1998)

In re: Fernández Paoli, 141 D.P.R. 10 (1996)

In re: Carlos E. Rivera Rodríguez, 147 D.P.R. 917 (1999)

In re: Francisco Valcárcel Mulero, 147 D.P.R. 797 (1997)

K-Mart Corp. v. Walgreens of P.R., Inc., 121 D.P.R. 633 (1988)

Colegio de Abogados de P.R. v. Schneider, 112 D.P.R. 540 (1982)

Pereyó v. López, 22 D.P.R. 780(1915)

In re: Cancio Sifre, 106 D.P.R 386 (1977)

In re: Colón Muñoz, 131 D.P.R. 102 (1992)

In re: Ortiz Brunet, 2000 TSPR 170

In re Rojas Lugo, 114 D.P.R. 687, 690 (1983)

In re: Colberg Trigo, 169 D.P.R. ____, 2006 TSPR 148, res. 28 de septiembre de 2006

Chase Manhattan Bank v Registrador, 137 D.P.R. 451 (1994)

In re: Feliciano, 115 D.P.R. 172 (1984)

In re: Rafael H. Román Jiménez, 161 D.P.R. ____, 2004 TSPR 68, res. 30 de abril de 2004

In re: Quirós Ortiz, 153 D.P.R. 637 (2000)

In re: Edgar Méndez Rivera, 141 DPR 753 (1996)

TABLA I

**CASOS DE DISCIPLINA PROFESIONAL EN EL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y DE LA NOTARÍA**

	AÑOS							
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Total casos resueltos	173	193	194	176	155	182	214	204
Casos sobre disciplina profesional	48	60	53	61	49	73	76	81
Ejercicio Abogacía	9	18	17	18	9	18	11	17
Ejercicio Notaría	10	2	5	7	1	8	4	1
Combinación de ambas prácticas	3	2	4	6	3	2	6	5
No atienden requerimientos del Tribunal Supremo	14	13	11	9	14	16	21	14
• Queja o querrela por ejercicio abogacía	a - 10	a - 10	a - 3	a - 6	a - 5	a - 10	a - 13	a - 8
• Queja o querrela por ejercicio notaría	n - 4	n - 3	n - 4	n - 3	n - 6 ambas - 2 origen queja desconocido - 1	n - 5 ambas - 1	n - 7 origen queja desconocido - 1	n - 2 ambas - 1 origen queja desconocido - 3
Otros	8	25	18	30	26	54	70	79
Cantidad de abogados en casos disciplinarios	56	62	51	75	33	63	50	55

CAMARA DE REPRESENTANTES

Sustitutivo al P. de la C. 3463

21 DE MAYO DE 2004

Presentado por la *Comisión de Gobierno*

Referido a la Comisión de Reglas y Calendario

LEY

Para derogar el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", y establecer un nuevo Artículo 77 a los fines de establecer la naturaleza fija y de política pública de los honorarios notariales, acorde a la realidad social y económica de Puerto Rico del siglo XXI, prohibir el cobro de honorarios notariales por personas naturales o jurídicas, u organizaciones, no autorizadas a practicar la notaría, y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Distinto a otras profesiones, los Notario(a)s son a la vez profesionales del Derecho y funcionarios públicos por delegación del Estado. Este doble carácter resulta irrescindible, pues la supresión de cualquiera de esos dos atributos impediría al Notario(a) cumplir la función que el Estado y la sociedad le ha encomendado. El control de legalidad es la espina dorsal del sistema de Notariado de tipo latino, sistema que se practica en Puerto Rico y en 71 otros países alrededor del mundo, y que históricamente llega a nuestro ordenamiento jurídico a través de España. El Notario(a) puertorriqueño recibe una delegación especial del Estado para asegurar el servicio público de autenticidad de los contratos. Ejerce una actividad independiente en el marco de un cargo público, bajo la forma de una profesión sometida al control y supervisión de los poderes públicos, tanto en cuanto a la observancia de las normas referentes al documento notarial, como en cuanto a la reglamentación de las tarifas a cobrar por su servicio. Además, el Notario(a) tiene una función preventiva similar a la del Juez, encaminada a reducir los litigios, en la que actúa como asesor imparcial.

El Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, estableció la retribución que recibirán los Notario(a)s por sus servicios notariales y desde entonces no ha sido

revisada. El arancel que dispone este artículo ha quedado inefectivo en la práctica ante las presiones de distintos sectores que intervienen en los negocios jurídicos del país.

El propósito de esta Ley es reafirmar como política pública, un sistema de retribución fija por los servicios notariales, a fin de que el Estado sea quien establezca las tarifas de aranceles notariales en protección a las partes y a la seguridad del tráfico jurídico en general, así como la necesaria igualdad del ciudadano ante el acceso a los servicios notariales. Un sistema de precios libres por servicios notariales induciría una merma en la calidad del servicio y trastocaría el sistema de fe pública, afectando el valor que la seguridad jurídica brinda. La existencia de un arancel fijado por autoridad competente, elimina la competencia desleal de aranceles notariales por el servicio notarial y obliga a todos los integrantes de la profesión notarial a su cumplimiento. Eliminada la competencia desleal de aranceles notariales, el consumidor puede evaluar los otros elementos del notario tales como la calidad del servicio profesional, la preparación jurídica, la capacidad de trabajo, la rapidez y la diligencia, la organización de la notaría y los antecedentes profesionales y personales, entre otros valores subjetivos. En definitiva, el arancel notarial fijo funciona en beneficio del consumidor que sabe de antemano el costo del servicio profesional a recibir, el que está fijado siempre sobre la base de un precio justo. Esto libera a las partes de discusiones indignas sobre el valor del trabajo a ser realizado, entre el que conoce el tiempo y responsabilidad que implicará el servicio notarial, y el que, normalmente, lo único que aspira es a conseguir lo mejor al menor precio posible.

Esta Ley contempla que el Notario(a) no podrá hacer rebajas de las tarifas establecidas para evitar que, a través de una desafortunada competencia en precios y una indebida presión de instituciones y personas, se pueda lesionar la función notarial como controladora de la legalidad. Esta Ley dispone para que en casos excepcionales el Notario(a) pueda dispensar totalmente los aranceles devengados por cualquier acto o contrato cuya documentación autorice. Es imperativo valorar en sus méritos el servicio notarial para ofrecer el servicio útil y de calidad que nuestra ley exige. Esta Ley provee estabilidad a la práctica notarial que es de tan vital importancia para la economía del país.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo I.-Se deroga el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según
2 enmendada, y establecer un nuevo Artículo 77, para que lea como sigue:

3 “Artículo 77. – Aranceles Notariales.

4 El arancel a pagarse por los servicios notariales será el siguiente:

5 Sección I. Documentos sin cuantía:

6 (a) Por la autorización de instrumentos públicos sin cuantía los aranceles
7 notariales se fijarán por acuerdo entre las partes y el Notario(a).

1 (b) Por la autorización de testimonios, declaraciones juradas y
2 reconocimiento de firmas o affidávit, los aranceles se fijarán por acuerdo entre las
3 partes y el Notario(a).

4 Sección II. Documentos con cuantía:

5 Por la autorización de instrumentos con cuantía se percibirán los aranceles
6 notariales que resulten aplicando el valor de los bienes objetos del negocio
7 jurídico documentado, o que medie cosa o cantidad de valor determinable,
8 conforme a la siguiente escala:

9 (a) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que
10 medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de diez mil
11 (10,000) dólares, el arancel notarial será de cien dólares (100) dólares.

12 (b) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que
13 medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil
14 (10,000) dólares, pero que no exceda de quinientos mil (500,000) dólares, el
15 arancel notarial será el uno (1) por ciento de su valor.

16 (c) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que
17 medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de quinientos mil
18 (500,000) dólares, el arancel notarial será el uno (1) por ciento hasta dicha suma,
19 más el medio (0.5) por ciento por el exceso de dicha suma hasta diez millones de
20 (10, 000,000) dólares.

21 (d) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que
22 medie cosa o cantidad de valor determinable que exceda de diez millones de (10,
23 000,000) dólares, el arancel notarial será el arancel establecido en el inciso (c)

1 anterior, más el arancel notarial que sea fijado por acuerdo entre las partes y el
2 Notario(a) sobre el exceso de diez millones (10, 000,000) de dólares.

3 (e) Por la expedición de copias certificadas de escrituras, se cobrará a
4 base de la cuantía del documento, no incluyendo costas, gastos y desembolsos, de
5 la siguiente forma:

- 6 i) De \$0.00 a \$10,000.00: quince (15 de dólares
- 7 ii) De \$10,000.00 a \$500,000.00: veinticinco (25) dólares
- 8 iii) De \$500,000.01 en adelante: cincuenta (50) dólares.

9 (f) Con relación a la retribución fija establecida en esta Sección, no se
10 podrá exigir una retribución inferior a la establecida y el Notario(a) no
11 podrá negociar una retribución inferior, entendiéndose que estos
12 aranceles aquí fijados están revestidos de política pública y quien los
13 viole, será sancionado. No obstante, el Notario(a) podrá dispensar
14 totalmente los aranceles devengados por cualquier acto o contrato
15 cuya documentación autorice, siempre y cuando no se haga como
16 parte de una práctica habitual de negocios violentando así el propósito
17 de esta ley, por lo cual será sancionado; sin embargo, no tendrá la
18 facultad de reducir los aranceles fijados por esta Ley y de hacerlo, será
19 sancionado.

20 Sección III. Normas generales de aplicación:

- 21 1. El arancel se aplicará sobre la base del valor del negocio jurídico
22 establecido en el instrumento público.

- 1 2. Se considerarán instrumentos públicos sin cuantía aquéllos en los
2 cuales no se exprese un valor, o en los cuales el negocio jurídico no
3 tenga un valor establecido y aquellos otros en que aún habiendo un
4 valor expresado, éste no constituya el objeto inmediato del acto
5 jurídico.
- 6 3. Sólo podrá percibir aranceles notariales aquella persona que esté
7 autorizada a practicar la notaría según disponen las leyes del Estado
8 Libre Asociado de Puerto Rico.
- 9 4. El Notario(a) no podrá compartir los aranceles devengados por sus
10 servicios con personas naturales o jurídicas no autorizadas por ley a
11 practicar la notaría o la profesión legal y de hacerlo, será sancionado."

12 Artículo 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y
13 aplicará a aquellos actos o negocios jurídicos con fecha posterior a su vigencia.

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 645

6 de mayo de 2005

Presentado por los señores *González Velázquez* y *Báez Galib*

Referido a la Comisión de Lo Jurídico

LEY

Para derogar el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico” y establecer un nuevo Artículo 77, con el propósito de establecer la naturaleza fija y de política pública del Arancel para el cobro de honorarios notariales, prohibir el cobro de honorarios notariales por personas naturales, jurídicas u organizaciones no autorizadas a practicar la notaría.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Distinto a otras profesiones, los Notarios son a la vez profesionales del Derecho y funcionarios públicos por delegación del Estado. Este doble carácter resulta irrescindible, pues la supresión de cualquiera de esos dos atributos impediría al Notario cumplir la función que el Estado y la sociedad le ha encomendado. El control de legalidad es la espina dorsal del sistema de Notariado de tipo latino, sistema que se practica en Puerto Rico y en 73 otros países alrededor del mundo, y que históricamente llega a nuestro ordenamiento jurídico a través de España. El Notario puertorriqueño recibe una delegación especial del Estado para asegurar el servicio público de autenticidad de los contratos. Ejerce una actividad independiente en el marco de un cargo público, bajo la forma de una profesión sometida al control y supervisión de los poderes públicos, tanto en cuanto a la observancia de las normas referentes al documento notarial, como en cuanto a la reglamentación de las tarifas a cobrar por su servicio. Además, el Notario tiene

una función preventiva similar a la del Juez, encaminada a reducir los litigios, en la que actúa como asesor imparcial.

El Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, estableció la retribución que recibirán los Notarios por sus servicios notariales y desde entonces no ha sido revisada. El arancel que dispone este artículo no se aplica en la práctica ante las presiones de distintos sectores que intervienen en los negocios jurídicos del país.

El propósito de esta Ley es reafirmar como política pública, un sistema de retribución fija por los servicios notariales, a fin de que el Estado sea quien establezca las tarifas de aranceles notariales en protección a las partes y a la seguridad del tráfico jurídico en general, así como la necesaria igualdad del ciudadano ante el acceso a los servicios notariales. Un sistema de precios libres por servicios notariales induciría una merma en la calidad del servicio y trastocaría el sistema de fe pública, afectando el valor que la seguridad jurídica brinda. La existencia de un arancel fijado por autoridad competente, elimina la incertidumbre por el costo del servicio notarial y obliga a su cumplimiento a todas las partes que intervienen en las transacciones, así como a los integrantes de la profesión notarial. Además permite al consumidor evaluar las cualidades del notario tales como la calidad del servicio profesional, la preparación jurídica, la capacidad de trabajo, la rapidez, la diligencia, la organización de la notaría y los antecedentes profesionales y personales, entre otros valores subjetivos. En definitiva, el Arancel fijo funciona en beneficio del consumidor que sabe de antemano el costo del servicio profesional a recibir, el que está fijado siempre sobre la base de un precio justo. Esto libera a las partes de discusiones indignas sobre el valor del trabajo a ser realizado, entre el que conoce el tiempo y responsabilidad que implicará el servicio notarial, y el que, normalmente, lo único que aspira es a conseguir lo mejor al menor precio posible.

Esta Ley contempla que el Notario no podrá hacer reducciones al arancel notarial establecido, salvo lo dispuesto en la propia ley, para evitar que a través de una desafortada competencia en precios y una indebida presión de instituciones y personas, se pueda lesionar la función notarial como controladora de la legalidad. La Ley dispone para que en casos excepcionales, el Notario pueda dispensar totalmente los aranceles devengados por cualquier acto o contrato cuya documentación autorice. Es imperativo valorar en sus méritos el servicio notarial para ofrecer el servicio útil y de calidad que nuestra ley exige. Esta Ley provee

estabilidad a la práctica notarial que es de tan vital importancia para la economía del país y la seguridad jurídica de las transacciones.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.– Se deroga el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según
2 enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico” y se establece un nuevo
3 Artículo 77:

4 “Artículo 77.-Honorarios Notariales – Arancelarios.

5 Los honorarios que cobrarán los notarios por la prestación de servicios notariales
6 quedan fijados de acuerdo a las siguientes normas:

7 (1) Documentos sin cuantía.

8 (a) Por la autorización de instrumentos públicos sin cuantía, los honorarios
9 notariales se fijarán por acuerdo entre las partes y el notario.

10 (b) Por la autorización de testimonios, declaraciones juradas y reconocimiento
11 de firmas o affidávit, los honorarios notariales se fijarán por acuerdo entre las
12 partes y el notario.

13 (2) Documentos con cuantía.

14 Por la autorización de instrumentos con cuantía se percibirán los honorarios
15 notariales que resulten aplicando el valor de los bienes objeto del negocio jurídico
16 documentado, o que medie cosa o cantidad de valor determinable, conforme a la
17 siguiente escala:

18 (a) Por la autorización de instrumentos de objetos valubles o en que medie
19 cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de diez mil
20 dólares (\$10,000.00), los honorarios Notariales fijados por este Arancel será
21 de cien dólares (\$100.00).

1 (b) Por la autorización de instrumentos de objetos valubles o en que medie
2 cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil dólares
3 (\$10,000.00), pero que no exceda de quinientos mil dólares (\$500,000.00), los
4 honorarios notariales fijados por este Arancel serán el uno por ciento (1%) de
5 su valor.

6 (c) Por la autorización de instrumentos de objetos valubles o en que medie
7 cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de quinientos mil
8 dólares (\$500,000.00), los honorarios notariales fijados por este Arancel será
9 el uno por ciento (1%) hasta dicha suma, más el medio por ciento (1/2%) por
10 el exceso de dicha suma hasta diez millones de dólares (\$10, 000,000.00).

11 (d) Por la autorización de instrumentos de objetos valubles o en que medie
12 cosa o cantidad de valor determinable que exceda de diez millones de dólares
13 (\$10, 000,000.00), los honorarios notariales fijados por este Arancel será el
14 arancel establecido(s) en el inciso (c) anterior, más los honorarios Notariales
15 que sea establecido por acuerdo entre las partes y el Notario(a) sobre el exceso
16 de diez millones de dólares (\$10, 000,000.00).

17 (e) Por la expedición de copias certificadas de escrituras, se cobrará a base de
18 la cuantía del documento, no incluyendo costas, gastos y desembolsos, de la
19 siguiente forma:

- 20 i) De \$0.00 a \$10,000.00: quince dólares (\$15.00).
21 ii) De \$10,000.00 a \$500,000.00: veinticinco dólares
22 (\$25.00).
23 iii) De \$500,000.01 en adelante: cincuenta dólares (\$50.00).

1 (3) Excepciones.

2 En las transacciones en las que intervenga la Autoridad para el Financiamiento
3 de la Vivienda de Puerto Rico, el Banco de Desarrollo Económico de Puerto Rico, el
4 Banco Gubernamental de Fomento de Puerto Rico y cualquier otra agencia o
5 instrumentalizada del gobierno, sea estatal, municipal o federal, de manera directa o
6 por medio de programas de subsidios, el arancel será fijado mediante acuerdo entre la
7 institución y el notario, pero nunca será menor del medio del uno por ciento (1/2%) o
8 doscientos cincuenta dólares (\$250.00), lo que sea mayor, salvo que la ley
9 habilitadora o reglamento que establezca el programa gubernamental disponga otra
10 cosa.

11 (4) Normas complementarias.

12 (a) Ningún notario podrá cobrar o recibir por sus servicios notariales una
13 compensación diferente a la establecida en esta Ley, ya sea mediante
14 reembolso de los honorarios, otorgación de descuentos o privilegios, o
15 cualquier otro método utilizado para reducir los honorarios aquí establecidos.
16 Esta prohibición no incluye la prestación de los servicios de forma gratuita
17 cuando el notario lo desee y considere necesario, siempre y cuando no se haga
18 como parte de una práctica habitual de negocios violentando así el propósito
19 de esta Ley.

20 (b) Cuando el notario sea empleado por un bufete, sociedad, o corporación de
21 servicios profesionales, que preste servicios notariales o legales, la obligación
22 y la responsabilidad establecidas en el párrafo anterior recaerán sobre el
23 patrono que emplea al notario al momento de prestarse los servicios notariales.

1 (c) Cualquier notario que incumpla las normas establecidas por el Arancel
2 fijado en esta ley podrá ser sancionado por el Tribunal Supremo de Puerto
3 Rico mediante reprimenda, multa, suspensión temporal o permanente.
4 Cualquier persona, natural o jurídica, que inste a un notario a incumplir las
5 normas establecidas por esta Ley, será sancionado por la autoridad competente
6 y vendrán obligadas a pagar como multa la cantidad de tres (3) veces los
7 honorarios establecidos en este artículo.

8 (d) Ninguna persona podrá cobrar honorarios por servicios notariales a no ser
9 que se encuentre admitido al ejercicio del notariado y en cumplimiento de los
10 requisitos que establece el Artículo 7 de esta Ley. Esto no excluye que
11 aquellas personas naturales, sociedades o corporaciones profesionales que
12 presten servicios notariales puedan cobrar honorarios por servicios notariales
13 realizados por notarios empleados.

14 (e) El notario no podrá compartir los honorarios notariales fijados por este
15 Arancel con personas naturales o jurídicas que no estén en cumplimiento con
16 los requisitos que establece el Artículo 7 de esta Ley para el ejercicio del
17 notariado o la profesión legal y de hacerlo, será sancionado por la autoridad
18 competente”.

19 Artículo 2.-Vigencia.

20 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y aplicará a
21 aquellos actos o negocios jurídicos con fecha posterior a su vigencia.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

15^{ta} Asamblea
Legislativa

1^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 731

9 de mayo de 2005

Presentado por el señor *McClintock Hernández* (por petición)

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el inciso (a) del Artículo 5 y enmendar los inciso (a), (b), (c); añadir un inciso (d); reenumerar los inciso (d) y (e) a (e) y (f); enmendar el actual inciso (e); y añadir los incisos (g) y (h), del Artículo 77 de la Ley Núm 75 de 2 de julio de 1987 según enmendada conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico” a los fines de establecer que los notarios no podrá autorizar instrumentos en el que intervengan como, agente de cierre bancario, agente de seguros de título, y establecer que los honorarios notariales son fijos y no admiten pacto en contrario y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El notario en Puerto Rico ejerce una función pública, la cual consiste en dar fe y autenticidad conforme al derecho aplicable a los negocios jurídicos que ante él ocurran. Su deber es interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes. Es imprescindible para cumplir con dicho deber que el notario sea abogado y un ente imparcial en la transacción, gozando en todo momento de plena autonomía e independencia en el ejercicio de sus funciones. El notario es el representante de la fe pública del Estado, todo lo que se expresa en una escritura bajo su firma, signo, sello, y rúbrica se tiene por cierto. El notario investido de esta responsabilidad brinda certeza a los negocios jurídicos y en casos de conflictos es quien debe atestiguar sobre los actos realizados ante él. El notario es el custodio de los documentos públicos preparados por él y es responsable de cualquier cosa que a estos le pueda suceder. Todo notario debe cumplir sus deberes con absoluta imparcialidad y verticalidad, cualquier actividad que ponga en duda dicha

imparcialidad o la autenticidad de los documentos redactados y autorizados por este deben ser erradicadas de la práctica.

En la actualidad la imparcialidad, verticalidad, y ecuanimidad de los notarios esta en juego por el surgimiento de una serie de practicas que ocurren en los cierres hipotecarios. La primera de estas prácticas es la utilización del notario como “settlement agents” o “closing agents” del banco. La definición de “closing agent” o agente de cierre como se conoce en español, no la encontramos en nuestro derecho local. Su definición la encontramos en el “*Real Estate Settlement Procedures Act*” (RESPA) law number 93-533, 88 Stat. 1724, 12 U.S.C. 2101-2617, la cual define al agente de cierre como una persona que en representación de los intereses del banco conduce la etapa final del préstamo hipotecario. Dicha Ley permite que abogados o notarios seleccionados por el banco conduzcan el cierre hipotecario. Al adoptar esta práctica no contemplamos la gran diferencia que existe entre el notario latino y el notario anglosajón. El notario anglosajón solo autentica firmas, no se le requiere ser abogado y no tiene ninguna de las responsabilidades ni deberes que por Ley tiene un notario en Puerto Rico. El notario Puertorriqueño es un funcionario público que representa la Ley para todas partes. Si a su vez el notario actúa como agente de cierre no puede representar adecuadamente al consumidor pues es representante del banco. Dicha dicotomía no debe existir y por tal razón es necesario establecer que el ejercer esta función dual es incompatible con la práctica notarial en Puerto Rico.

La Ley RESPA ocupa el campo sobre cualquier práctica estatal de cierres hipotecarios que sea inconsistentes con sus disposiciones, sin embargo se aclara que cuando dicha inconsistencia brinda mayor protección al consumidor se debe observar la disposición estatal. Devolviéndole al notario total imparcialidad fortalecemos la protección del consumidor toda vez que el notario envuelto en la transacción hipotecaria representara a todas las partes sin estar identificado con ninguna de ellas.

La segunda de estas prácticas es la utilización de los notarios como agentes de seguros de títulos al momento del cierre hipotecario. Cuando un notario ejerce esta función esta representando a la compañía aseguradora y no a todas partes. Esta práctica debe ser eliminada y requiere se establezca en la Ley que la misma es incompatible con las funciones y deberes de los notarios en Puerto Rico.

La tercera situación esta relacionada al cobro de honorarios notariales. El artículo 77 de la Ley Notarial, establece los honorarios a cobrar en la otorgación de documentos notariales y el

artículo 78 de la Ley su vez permite el cobro de otros honorarios a ser negociados por gestiones previas o posteriores al otorgamiento de los documentos. En la práctica estas disposiciones no son observadas y son las instituciones financieras las que terminan imponiendo en ocasiones los honorarios notariales. Las cantidades pagadas por estos varían, por ejemplo se paga un por ciento muy por debajo de los establecidos en la Ley o una cantidad fija por el otorgamiento que no responde al por ciento establecido en la Ley. La mayoría de las veces las instituciones bancarias no permiten cobrar honorarios incidentales al cierre hipotecario que son adicionales a los honorarios por el otorgamiento y a los que el abogado tiene derecho. El efecto final es limitar el beneficio económico al cual tiene derecho el notario y a la larga su reducción pues los costos de mantener una oficina notarial aumentan con el tiempo. Esta situación ha dado paso a una competencia desmedida y en ocasiones desleal entre los notarios, pues el negocio lo consigue el que da el mejor precio no necesariamente el mejor servicio.

El notario en Puerto Rico ejerce una función pública, a llevarse acabo con completa imparcialidad y verticalidad, cualquier actividad que ponga en duda dicha imparcialidad, verticalidad o la autenticidad de los documentos redactados y autorizados por este deben ser eliminadas de la practica. Por tal razón es necesario reconocer los problemas que aquejan a los notarios en Puerto Rico y aprobar soluciones a los mismos.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda el inciso (a) del Artículo 5 de la Ley Núm 75 de 2 de julio
2 de 1987 para que lea como sigue:

3 “Artículo 5.-

4 (a) Ningún notario podrá autorizar instrumentos en el que intervengan como
5 parte, *agente de cierre bancario, agente de seguros de título*, o que
6 contenga disposiciones a su favor. Tampoco podrá autorizarlos si alguno
7 de los otorgantes es pariente suyo dentro del cuarto grado de
8 consanguinidad o segundo de afinidad, excepto cuando aquél comparezca
9 en el instrumento en calidad representativa.

1 (b) ...”

2 Artículo 2.- Se enmienda el artículo 77 de la Ley Núm 75 de 2 de julio de 1987 para
3 que lea como sigue:

4 “Artículo 77.- Los notarios quedan autorizados a cobrar los siguientes
5 honorarios por sus servicios notariales:

6 (a) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos
7 valuables o que medie cosa o cantidad de valor determinable
8 cuyo valor no exceda de diez mil dólares (\$10,000), el
9 notario [**podrá cobrar hasta**] *cobrara* la suma de cien
10 dólares (\$100.00). *Cualquier pacto contrario a esta*
11 *disposición será nulo.*

12 (b) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos
13 valuables o que medie cosa o cantidad de valor determinable
14 cuyo valor exceda de diez mil dólares (\$10,000), pero que no
15 exceda de quinientos mil dólares (\$500,000), el notario
16 devengará honorarios equivalentes al uno por ciento (1%) de
17 su valor. *Cualquier pacto contrario a esta disposición será*
18 *nulo.*

19 (c) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos
20 valuables o que medie cosa o cantidad de valor determinable
21 cuyo valor exceda de quinientos mil dólares (\$500,000), el
22 notario devengará honorarios equivalentes al uno por ciento
23 (1%) hasta dicha suma, más el medio por ciento (.5%) por

1 exceso a dicha suma *hasta diez millones de dólares*
2 (*\$10,000,000*). *Cualquier pacto contrario a esta disposición*
3 *será nulo.*

4 (d) *Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos*
5 *valuables o que medie cosa o cantidad de valor determinable*
6 *cuyo valor exceda diez millones de dólares (\$10,000,000), el*
7 *notario devengará honorarios equivalentes a una cuarta*
8 *parte del uno por ciento (.25%) por el exceso de dicha suma.*
9 *Cualquier pacto en contrario a esta disposición será nulo.*

10 [d] (e) *Por el otorgamiento de documentos notariales no valuables,*
11 *incluyendo declaraciones juradas, reconocimiento de firmas o*
12 *afidávit, los honorarios se fijarán por acuerdo entre las partes y*
13 *el notario.*

14 [e] (f) *Por la expedición de copias certificadas de escrituras, se cobrará*
15 *a base de la cuantía del documento, no incluyendo costas,*
16 *gastos y desembolsos en la siguiente forma:*

17 De 00.00 a \$10,000 \$15.00

18 de \$10,001 a \$500,000 \$25.00

19 de \$ 500,001 **[en adelante]** a \$10,000,000 \$50.00

20 de \$ 10,000,000 en adelante \$75.00

21 (g) *Ningún notario podrá cobra o recibir por sus servicios*
22 *compensación distinta a la establecida en esta Ley, ya sea*
23 *mediante reembolso de los honorarios, descuentos, privilegios,*

1 *o cualquier otro método utilizado para reducir los honorarios*
2 *dispuestos en este artículo. Esta prohibición no incluye la*
3 *prestación de servicios de forma gratuita por el notario,*
4 *siempre y cuando la prestación de servicios gratuitos no sea un*
5 *subterfugio para violar lo dispuesto en este artículo.*

6 *Cuando el notario es empleado de un bufete, sociedad, o*
7 *corporación de servicios profesionales, la obligación y*
8 *responsabilidad establecidas en el párrafo anterior recaerán*
9 *sobre el patrono que emplea al notario al momento de*
10 *prestarse los servicios notariales.*

11 *(h) Cualquier notario que viole los requisitos de este artículo, o*
12 *cualquier persona, natural o jurídica, que viole o inste a violar*
13 *lo dispuesto en este artículo cometerá delito menos grave y*
14 *podrá ser multada hasta tres veces los honorarios establecidos*
15 *en este artículo.*

16 *Artículo 2.- Esta Ley comenzará a regir el 1 de enero de 2006.*

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

15ta. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1703

21 DE JUNIO DE 2005

Presentado por los representantes *Aponte Hernández* y *Varela Fernández*

Referido a la Comisión De lo Jurídico y Seguridad Pública

LEY

Para derogar el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico” y establecer un nuevo Artículo 77, a los fines de establecer la naturaleza fija y del arancel para el cobro de honorarios notariales, prohibir el cobro de honorarios notariales por personas naturales, jurídicas u organizaciones no autorizadas a practicar la notaría en Puerto Rico.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Los Abogados Notarios, distinto a otras profesiones, son a la vez profesionales del Derecho y funcionarios públicos por delegación del Estado. Este doble carácter resulta irrevocable, pues la supresión de cualquiera de esos dos atributos impediría al Notario cumplir la función que el Estado y la sociedad le ha encomendado. El control de legalidad es la espina dorsal del sistema de notariado de tipo latino, sistema que se practica en Puerto Rico y en setenta y tres (73) países alrededor del mundo, y que históricamente llega a nuestro ordenamiento jurídico a través de España. El notario puertorriqueño recibe una delegación especial del Estado para asegurar el servicio público de autenticidad de los contratos. El notario ejerce una actividad independiente en el marco de un cargo público, bajo la forma de una profesión sometida al control y supervisión de los poderes públicos, tanto en cuanto a la observancia de las normas referentes al documento notarial, como en cuanto a la reglamentación de las tarifas a cobrar por su servicio. Además, el Notario tiene una función preventiva similar a la del Juez, encaminada a reducir los litigios, en la que actúa como asesor imparcial.

El Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, estableció la retribución que recibirán los Notarios por sus servicios notariales y desde entonces no ha sido revisada. El arancel que dispone este artículo no se aplica en la práctica ante las presiones de distintos sectores que intervienen en los negocios jurídicos de la Isla.

El propósito de esta Ley es reafirmar como política pública, un sistema de retribución fija por los servicios notariales, a fin de que el Estado sea quien establezca las tarifas de aranceles

notariales en protección a las partes y a la seguridad del tráfico jurídico en general, así como la necesaria igualdad del ciudadano ante el acceso a los servicios notariales. Un sistema de precios libres por servicios notariales induciría una merma en la calidad del servicio y trastocaría el sistema de fe pública, afectando el valor que la seguridad jurídica brinda. La existencia de un arancel fijado por autoridad competente, elimina la incertidumbre por el costo del servicio notarial y obliga a su cumplimiento a todas las partes que intervienen en las transacciones, así como a los integrantes de la profesión notarial. Además permite al consumidor evaluar las cualidades del notario tales como la calidad del servicio profesional, la preparación jurídica, la capacidad de trabajo, la rapidez, la diligencia, la organización de la notaría y los antecedentes profesionales y personales, entre otros valores subjetivos. En definitiva, el arancel fijo funciona en beneficio del consumidor que sabe de antemano el costo del servicio profesional a recibir, fijado siempre sobre la base de un precio justo. Esto libera a las partes de discusiones indignas sobre el valor del trabajo a ser realizado, entre el que conoce el tiempo y responsabilidad que implicará el servicio notarial, y el que, normalmente, lo único que aspira es a conseguir lo mejor al menor precio posible.

Esta Ley contempla que el notario no puede hacer reducciones al arancel notarial establecido, salvo lo dispuesto en la propia ley, para evitar que a través de una desafortunada competencia en precios y una indebida presión de instituciones y personas, se pueda lesionar la función notarial como controladora de la legalidad. La Ley dispone para que en casos excepcionales, el notario pueda dispensar totalmente los aranceles devengados por cualquier acto o contrato cuya documentación autorice. Es imperativo valorar en sus méritos el servicio notarial para ofrecer el servicio útil y de calidad que nuestra ley exige. Esta Ley provee estabilidad a la práctica notarial que es de tan vital importancia para la economía del país y la seguridad jurídica de las transacciones.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Se deroga el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según
2 enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico” y se establece un nuevo Artículo
3 77:

4 “Artículo 77.-Honorarios Notariales – Arancelarios.

5 Los honorarios que cobrarán los notarios por la prestación de servicios notariales
6 quedan fijados de acuerdo a las siguientes normas:

7 (1) Documentos sin cuantía.

8 (a) Por la autorización de instrumentos públicos sin cuantía, los honorarios
9 notariales se fijarán por acuerdo entre las partes y el notario.

1 (b) Por la autorización de testimonios, declaraciones juradas y reconocimiento
2 de firmas o affidávit, los honorarios notariales se fijarán por acuerdo entre
3 las partes y el notario.

4 (2) Documentos con cuantía.

5 Por la autorización de instrumentos con cuantía se percibirán los
6 honorarios notariales que resulten aplicando el valor de los bienes objeto del
7 negocio jurídico documentado, o que medie cosa o cantidad de valor
8 determinable, conforme a la siguiente escala:

9 (a) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie
10 cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de diez mil
11 dólares (\$10,000.00), los honorarios Notariales fijados por este Arancel
12 será de cien dólares (\$100.00).

13 (b) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie
14 cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil
15 dólares (\$10,000.00), pero que no exceda de quinientos mil dólares
16 (\$500,000.00), los honorarios notariales fijados por este Arancel serán el
17 uno por ciento (1%) de su valor.

18 (c) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie
19 cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de quinientos mil
20 dólares (\$500,000.00), los honorarios notariales fijados por este Arancel
21 será el uno por ciento (1%) hasta dicha suma, más el medio por ciento
22 (1/2%) por el exceso de dicha suma hasta diez millones de dólares (\$10,
23 000,000.00).

1 (d) Por la autorización de instrumentos de objetos valubles o en que medie
2 cosa o cantidad de valor determinable que exceda de diez millones de
3 dólares (\$10, 000,000.00), los honorarios notariales fijados por este
4 Arancel será el arancel establecido(s) en el inciso (c) anterior, más los
5 honorarios Notariales que sea establecido por acuerdo entre las partes y el
6 Notario(a) sobre el exceso de diez millones de dólares (\$10, 000,000.00).

7 (e) Por la expedición de copias certificadas de escrituras, se cobrará a base de
8 la cuantía del documento, no incluyendo costas, gastos y desembolsos, de
9 la siguiente forma:

10 i) De \$0.00 a \$10,000.00: quince dólares (\$15.00).

11 ii) De \$10,000.00 a \$500,000.00: veinticinco dólares (\$25.00).

12 iii) De \$500,000.01 en adelante: cincuenta dólares (\$50.00).

13 (3) Excepciones.

14 En las transacciones en las que intervenga la Autoridad para el
15 Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, el Banco de Desarrollo Económico
16 de Puerto Rico, el Banco Gubernamental de Fomento de Puerto Rico y cualquier
17 otra agencia o instrumentalizad del gobierno, sea estatal, municipal o federal, de
18 manera directa o por medio de programas de subsidios, el arancel será fijado
19 mediante acuerdo entre la institución y el notario, pero nunca será menor del
20 medio del uno por ciento ($1/2\%$) o doscientos cincuenta dólares (\$250.00), lo que
21 sea mayor, salvo que la ley habilitadora o reglamento que establezca el programa
22 gubernamental disponga otra cosa.

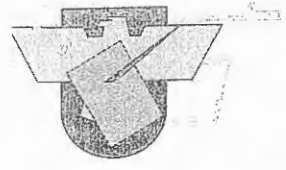
23 (4) Normas complementarias.

- 1 (a) Ningún notario podrá cobrar o recibir por sus servicios notariales
2 una compensación diferente a la establecida en esta Ley, ya sea
3 mediante reembolso de los honorarios, otorgación de descuentos o
4 privilegios, o cualquier otro método utilizado para reducir los
5 honorarios aquí establecidos. Esta prohibición no incluye la
6 prestación de los servicios de forma gratuita cuando el notario lo
7 desee y considere necesario, siempre y cuando no se haga como
8 parte de una práctica habitual de negocios violentando así el
9 propósito de esta Ley.
- 10 (b) Cuando el notario sea empleado por un bufete, sociedad, o
11 corporación de servicios profesionales, que preste servicios
12 notariales o legales, la obligación y la responsabilidad establecidas
13 en el párrafo anterior recaerán sobre el patrono que emplea al
14 notario al momento de prestarse los servicios notariales.
- 15 (c) Cualquier notario que incumpla las normas establecidas por el
16 Arancel fijado en esta ley podrá ser sancionado por el Tribunal
17 Supremo de Puerto Rico mediante reprimenda, multa, suspensión
18 temporal o permanente. Cualquier persona, natural o jurídica, que
19 inste a un notario a incumplir las normas establecidas por esta Ley,
20 será sancionado por la autoridad competente y vendrán obligadas a
21 pagar como multa la cantidad de tres (3) veces los honorarios
22 establecidos en este artículo.

- 1 (d) Ninguna persona podrá cobrar honorarios por servicios notariales a
2 no ser que se encuentre admitido al ejercicio del notariado y en
3 cumplimiento de los requisitos que establece el Artículo 7 de esta
4 Ley. Esto no excluye que aquellas personas naturales, sociedades
5 o corporaciones profesionales que presten servicios notariales
6 puedan cobrar honorarios por servicios notariales realizados por
7 notarios empleados.
- 8 (e) El notario no podrá compartir los honorarios notariales fijados por
9 este Arancel con personas naturales o jurídicas que no estén en
10 cumplimiento con los requisitos que establece el Artículo 7 de esta
11 Ley para el ejercicio del notariado o la profesión legal y de
12 hacerlo, será sancionado por la autoridad competente.”

13 Artículo 2.-Vigencia.

14 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y aplicará a
15 aquellos actos o negocios jurídicos con fecha posterior a su vigencia.



ASOCIACIÓN DE NOTARIOS
DE PUERTO RICO

31 de mayo de 2005

Hon. José Emilio González Velázquez
Presidente
Comisión de lo Jurídico
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, Puerto Rico

Re: Proyectos del Senado 645 y 731

Estimado señor Presidente:

La Asociación de Notarios de Puerto Rico (la "Asociación") agradece la oportunidad de presentar sus comentarios con relación a unos Proyectos de Ley de referencia que tanta importancia tienen para nuestra sociedad puertorriqueña de hoy.

La Asociación de Notarios de Puerto Rico, es una organización voluntaria e independiente que ha defendido los intereses del notariado puertorriqueño y los principios del notariado de tipo latino. Reúne a casi 1,600 notarios de mayor actividad en nuestra isla y a aquellos que tienen una seria preocupación por mejoramiento en esta área y el desarrollo de esta profesión. Los proyectos de Ley objeto de análisis afectan grandemente la práctica notarial y se relacionan con un temas sobre los cuales recibimos continuamente comentarios y preocupaciones de nuestros miembros.

Durante los pasados años los temas de estos proyectos atienden han sido objeto de intenso y repetido estudio por las ramas legislativas y judicial.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico designó una comisión para el estudio de las prácticas notariales relacionadas con los cierres hipotecarios. Entre los aspectos sometidos para estudio, se encontraban los de la participación de un notario como agente de cierre y como agente de seguros en la misma transacción en la que participa como Notario. La Asociación de Notarios compareció en dichas vistas a expresar la posición de que la imparcialidad y la independencia de criterio del notario podría verse afectada si éste actúa como agente de cierre o como agente de seguro. Además expuso varias instancias en

las que la determinación y el control del pago por los servicios notariales quedaban al arbitrio de instituciones ajenas al notariado. El informe final ha sido sometido pero al presente, aún no han salido a la luz pública los resultados y recomendaciones de esta Comisión.

Durante la pasada Asamblea Legislativa se habían presentado varios proyectos de Ley que se dirigían a atender asuntos relacionados con la práctica notarial y en particular relacionados con los honorarios por los servicios notariales. Los proyectos de la Cámara 522 y 1994 proponían el aumento del arancel al 2% del valor de la transacción en que mediara valor determinable. Finalmente, el 13 de febrero de 2003 se radicó el P. de la C. 3463 que proponía originalmente que se aumentara el arancel notarial que dispone la Ley Notarial al 3% del valor de la transacción. Luego de la celebración de vistas públicas, quedó aprobado por unanimidad por ambas cámaras un proyecto sustitutivo que aclaraba la naturaleza fija del arancel por los servicios notariales, manteniéndolo en el 1% del valor de la transacción, que es el porcentaje fijado por el artículo 77 de nuestra Ley Notarial, en vigencia desde su aprobación en 1987. Además establecía normas para asegurar el cumplimiento del arancel fijado. El proyecto de Ley fue vetado por la Honorable Gobernadora Sila Calderón, aduciendo primordialmente que la aplicación de la norma tendría efecto adverso en programas de beneficio social.

El Proyecto del Senado 645 atiende la preocupación primordial que indujo al veto, al establecer una tarifa reducida para transacciones en que el Estado sea parte o en los casos en que la transacción se relacione con programas de beneficio social. En su exposición de motivos se resalta la importancia de la función notarial como parte de la seguridad jurídica que el estado debe proveer a sus ciudadanos. El Proyecto reafirma y fortalece la naturaleza fija del arancel, mantiene el mismo esquema de compensación por la función notarial que existe al presente (1% hasta \$500,000.00 y ½ del uno por ciento por el exceso), permite la prestación de servicios en forma gratuita y establece normas para asegurar su cumplimiento, con sanciones administrativas.

En el mismo sentido, la exposición de motivos del Proyecto del Senado 731 expresa el efecto que tiene en la imparcialidad del notario la práctica de que actúe como agente de cierre en cumplimiento de la Ley RESPA, y la práctica de que un notario como agente de seguro, en la misma transacción en la que actúa como notario. Además menciona varias prácticas de entidades que imponen el pago de honorarios notariales muy por debajo del arancel fijado por la Ley, o no permiten el cobro de honorarios por servicios adicionales al del otorgamiento de la escritura. Esta situación ha motivado el surgimiento de una competencia desmedida basada en el precio por los servicios, lo que ha tenido un serio impacto desfavorable en la práctica. El proyecto aclara que cualquier pacto en contrario a las disposiciones del artículo será nulo. Dispone además que la violación a las normas establecidas constituirá delito menos grave.

Ambas medidas legislativas persiguen el mismo propósito de proteger la imparcialidad, la independencia de criterio del notario y fortalecer la función notarial. Las diferencias entre los proyectos son mínimas y deben ser armonizadas.

La Asociación de Notarios endosa los propósitos que inspiran medidas, por entender que reconocen la importancia de la función social del notario, mientras que protegen y fortalecen la institución del notariado.

En Puerto Rico solo pueden ejercer la notaría los que sean abogados, hayan aprobado una reválida notarial y presten una fianza. Al presente hay más de 7,500 notarios autorizados, aunque la gran mayoría de estos no se dedican principalmente a esta función. En nuestro sistema de Ley, son estos funcionarios los llamados a custodiar la "fe pública" y, al realizar bien su función, garantizan la legalidad de las transacciones, en beneficio de los derechos de los consumidores y como consecuencia, en beneficio de la sociedad.

El notario es el consejero legal y asesor de las partes en un negocio jurídico. El notario *"es el instrumentador de los documentos que conllevan lo actos y negocios jurídicos a los cuales les da seguridad y certeza con su pericia profesional y bajo el manto de la fe pública de la cual es depositario."* López Torres v. Gonzalez Vázquez, 2000 TSPR 80; In re Colón 131 D.P.R. 121 (1992); Véase también la Exposición de Motivos de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 LPR Sec. 2001 y siguientes. El Notario es el primer filtro de la legalidad y validez de una transacción. Es el protector de los intereses de ambas partes contratantes y, entre todas las demás personas que intervienen en una transacción de inmuebles, resulta ser el mejor defensor de los intereses del consumidor y el único que puede establecer el balance entre las fuerzas de los contratantes.

El notario tiene una responsabilidad indelegable, es el custodio de la fe pública del estado y no representa a ningún cliente en particular. In re Raya, 117 D.P.R. 797 (1986); In re Lavastida, 109 D.P.R. 45 (1979). Su intervención *"[p]resupone la creación de un nivel de entendimiento y comunicación entre el fedante y los otorgantes que le permite a estos formar una racional conciencia del acto en que concurren. La fe pública notarial tiene como base la voluntad ilustrada de los contratantes; no puede ser el fruto de la ignorancia y la oscuridad. El notario, principal instrumento de la fe pública, tiene la indeclinable obligación de propiciar y cerciorarse de ese estado de conciencia informada supliendo las explicaciones, aclaraciones y advertencias en todo caso en que hagan falta para lograr el consentimiento enterado de los otorgantes al acto notarial. Ha de dar fe y autenticidad conforme a las leyes... La sociedad debe tener en todo notario una garantía de certeza y de limpieza en los actos y contratos cuya autenticidad le encomienda, condiciones que solo pueden lograrse a la luz del entendimiento"* In re Pereira Esteves, 98 TSPR 120; In re Angel L. Delgado, 120 D.P.R. 518 (1988); In re Josué Flores Torres, 119 D.P.R. 578 (1987), In re Raya, supra; Chévere v Cátala, 115 D.P.R. 432 (1984);

“Por tradición, y en nuestra patria además por expresión legislativa, el notario no es simple observador del negocio jurídico que ante él se realiza, limitando su actuación a cerciorarse de la identidad de las partes y autenticidad de las firmas. Su función, que no es privada, sino pública, trasciende la de un autómata legalizador de firmas y penetra el campo de legalidad de la transacción que ante él se concreta”. In re Meléndez Pérez, 104 D.P.R. 774 (1976).

La intervención del notario no se limita al momento de la toma de las firmas en una transacción. Comienza mucho antes, al requerir su intervención una de las partes en el negocio. Recibe la voluntad de las partes, las estudia y las evalúa para darle forma legal. Redacta el documento, lo revisa y lo adapta hasta que contenga la exacta voluntad de las partes. Al momento de su firma, ofrece las explicaciones de rigor, asegurándose que exista una clara y conciente voluntad de realizar la transacción. Después del otorgamiento, conserva los documentos otorgados bajo su custodia, debiendo someterse al posterior escrutinio de la Oficina de Inspección de Notarías del Tribunal Supremo y, en su caso, del Registrador de la Propiedad, gestiones que en ambos casos pueden ocurrir muchos años después de la toma de las firmas. De existir cualquier duda o controversia en el futuro, cualquiera de los comparecientes puede recurrir al notario para orientación y ayuda.

Por regla general, el documento notarial bien redactado y ejecutado constituye la mejor prevención del litigio, ya que las partes en la transacción, al quedar debidamente informadas de los efectos legales de lo que han otorgado, aclaran sus mutuas expectativas, lo que reduce los posibles puntos de controversia en el futuro. Esto de por sí constituye un importantísimo efecto de la función notarial y una gran economía a las partes contratantes, al sistema de justicia y a la sociedad en general.

Finalmente, debemos enfatizar que el documento notarial es un documento público, que pertenece al Estado, pero el notario es responsable por su custodia y conservación, durante el resto de su vida profesional. Aún después de concluir su gestión profesional notarial por retiro o por muerte, los sucesores del notario serán responsables de la entrega de los documentos públicos otorgados, así como de la cancelación de los sellos de rentas internas.

Muchas personas tienden a menospreciar la importancia de la función notarial por no estar concientes de toda la labor, la complejidad y la responsabilidad que comprende la función notarial. En la mayoría de los casos el consumidor del servicio notarial únicamente tiene contacto con el notario al momento del otorgamiento del documento, momento que resulta relativamente breve con relación a todos los trámites y gestiones que se requieren en una transacción. Cabe enfatizar que en la gran mayoría de los casos, los documentos notariales no tienen complicaciones ni problemas, ya que obtienen el resultado deseado, y no se requiere posterior contacto ni intervención del notario.

Por toda su importante función, **el notario percibe un arancel, en una sola ocasión.**

Del texto del Artículo 77 de la Ley Notarial vigente surge claramente la naturaleza fija del arancel. En sus incisos "b" y "c" dispone:

*"(b) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil dólares (\$10,000.00) pero que no exceda de quinientos mil dólares (\$500,000.00), **el notario devengará honorarios equivalentes al uno por ciento (1%) de su valor.**"*

*"(c) Por el otorgamiento de documentos notariales de objetos valubles o que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de quinientos mil dólares (\$500,000.00), **el notario devengará honorarios equivalentes al uno por ciento (1%) hasta dicha suma, más el medio por ciento (.5%) por exceso a dicha suma.**" (énfasis suplido)*

No es correcta la expresión que frecuentemente oímos a los efectos de que el arancel de Ley dispone que se cobre "hasta el 1%". Con esta cita queda claro que nuestra Ley **no establece** un arancel máximo para las transacciones que excedan de \$10,000.00, sino **un arancel fijo.**

Nuestro Honorable Tribunal Supremo ha tenido oportunidad de aclarar la naturaleza de este arancel. En el caso de In re Feliciano, 115 D.P.R. 172, a la pagina 176, expresa:

"De los distintos sistemas disponibles que existen para cimentar en qué sostener la retribución – cantidad libremente estipulada entre el notario y la parte; sueldo gubernamental; o con arreglo a un arancel o tarifa – (1) la inmensa mayoría de países de tradición civilista han optado por esta última. La justificación de este enfoque se expone así:

Si el cargo de Notario fuera solamente una función, no cabe duda que el sistema lógico habría de ser el sueldo. Si se tratara solamente de una profesión libre debería optarse por la retribución libre. Más [sic] reuniendo el doble carácter que la función tiene, la fórmula del Arancel se impone. Tiene además dos ventajas: de una parte, evita la concurrencia desleal, y de otra, los posibles excesos en la percepción de honorarios."

Al efecto, sostenemos que los aranceles notariales tienen la misma naturaleza que otras cantidades fijadas por el Estado como pago por los

servicios que presta, tal como son los aranceles registrales, fijados por la Ley para la inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad. A nadie se le ocurriría pedirle al Registrador que le haga una rebaja de estos aranceles para así facilitar o propiciar una transacción en particular. El Legislador tomó en cuenta la función que los Registros prestan, las garantías que ofrece, y fijó una cuantía razonable a pagar por estos servicios. En idéntica posición se encuentran los notarios en cuanto al arancel que les fija la Ley.

También se puede comparar la fijación de los aranceles con las primas a pagarse por cobertura de seguros, fijadas por el Comisionado de Seguros. La fijación de estas primas evita la competencia entre las distintas compañías aseguradoras en base al precio. Al eliminar una guerra de precios, se evita que se ponga en peligro la estabilidad económica de las compañías que ocasionara que resultaran insolventes para el pago de las reclamaciones que surgieran.

No podemos concebir una transacción sobre inmuebles en Puerto Rico sin la intervención del notario. De no existir la figura y función de nuestro notario, siempre se requeriría la intervención de otros profesionales y/o entidades gubernamentales realizara las funciones de asesoramiento, redacción, otorgamiento, custodia y conservación de los documentos. De hecho, existe un estudio en España que enumera todas las funciones que realiza el notario y cuantifica el costo que estas funciones tendría individualmente, si fueran pagadas a distintas personas para que las realizaran. Concluyó el estudio que el costo total por el asesoramiento, el tiempo, la custodia y la responsabilidad es mucho más alto si se pagara en forma individual y que el notario resulta quedar compensado en una cantidad mínima, con relación al tiempo que su labor requiere, y a las responsabilidades que asume. De hecho, en la mayoría de los países en que existe un notariado de tipo latino, el arancel en uno fijo, impuesto por Ley, y no sujeto a negociación.

En Puerto Rico tenemos la gran influencia del sistema económico de Estados Unidos. Allí no existe un notariado de tipo latino como el que conocemos. Las funciones son absorbidas por abogados, agentes de cierre, y compañías de seguros de título, cada una de las cuales cobra por sus servicios. Al final, no existe allá la garantía de legalidad y fe pública, ni la conservación de los documentos, ni la asesoría "perpetua" que provee el notario de tipo latino. De hecho, conocemos de varios estados en los que recientemente se han aprobado legislaciones creando la figura del "Civil Law Notary", como alternativa y solución.

La Asociación de Notarios de Puerto Rico es la representante de nuestra isla ante la Unión Internacional del Notariado Latino ("UINL"), entidad de envergadura mundial que resulta ser la mejor exponente y defensora del notariado de tipo latino en el mundo. En la sesión plenaria de la Comisión de Asuntos Americanos celebrada en Quito, Ecuador en noviembre de 2005, se obtuvo la siguiente Resolución:

“El ejercicio de la función notarial implica el desempeño de una función pública a cargo de profesionales de derecho especializados en autenticación, asesoramiento y documentación pública en beneficio de la seguridad jurídica de todos los ciudadanos.

Por esas características su retribución tiene un interés social que debe ser regulado en beneficio de los consumidores, sobre la base de la libertad de elección del notario interviniente.

Como cuestión de orden público, el Estado no debe alentar que el notario promueva sus servicios a base de una reducción del arancel, lo cual puede afectar su imparcialidad. Tampoco debe permitirse que entidades con fines puramente económicos ajenos a la garantía de legalidad controlen la compensación del notario, en perjuicio de su independencia.

La tarifa fija o arancel constituye una protección para el usuario del servicio para eliminar todo tipo de abuso. La falta de un arancel implica una ventaja para el requiriente con mayor poder económico y una desventaja para quienes se encuentran en una situación de mayor debilidad.

Por tanto

La Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino, reunida en Quito, Ecuador, resuelve

Dar su apoyo al notariado de Puerto Rico en su esfuerzo por lograr que se refuercen las normas que declaran su arancel como de orden público y de cumplimiento obligatorio, de acuerdo a los principios antes referidos, que la legislación y la normativa nacional debe reconocer.

Dada en Quito, Ecuador, hoy 26 de noviembre de 2004.

*Josefina Morel
Secretaria*

*Carlos D'Alesio
Presidente”*

Debemos traer a la atención de este Honorable cuerpo legislativo la realidad con la que se enfrentan los notarios puertorriqueños. Independientemente de que la Ley Notarial en su artículo 77 dispone el pago de un arancel dispuesto en la cantidad fija del 1%, los notarios están percibiendo una cantidad muy inferior a la cantidad que dispone la Ley. De varias fuentes nos llegan diariamente historias de que “en la calle” se observa una competencia brutal al llegar el momento de fijar los honorarios notariales en transacciones

relacionadas con inmuebles, y se percibe una reducción al arancel de Ley tanto antes del día del otorgamiento del documento notarial (al momento del otorgamiento del contrato de opción), durante el mismo acto del otorgamiento (cuando las partes se aprestan a otorgar las escrituras de venta e hipoteca) y aún con posterioridad al cierre (durante el período que la ley Federal le concede al consumidor para dejar sin efecto una transacción). Estos ataques vienen de varias fuentes, pero principalmente de las casas de financiamiento hipotecario y de los corredores de bienes raíces, que controlan la inmensa mayoría de las transacciones sobre inmuebles, y quienes no reducen sus respectivos honorarios y comisiones.

Para salvar nuestro notariado resulta urgente e imperioso el que se enfatice, aclare y refuerce la norma de Ley vigente a los efectos de que el cobro del arancel notarial es uno fijo, con naturaleza de política pública, que no sea objeto de negociación, y que no pueda ser cobrado por otra persona que no sea el Notario, estableciendo además consecuencias para quien no cumpla con la norma de Ley. De no contar con estas normas, se mantendrá la situación presente, y continuará reduciéndose el arancel que efectivamente se paga, sin importar el por ciento que pueda disponer la Ley, hasta llegar a niveles en que ningún profesional respetable estará en disposición de asumir las responsabilidades que esta práctica implica.

Al enfatizarse la norma legal de que el arancel resulta ser uno fijo, no se afectan las instituciones de financiamiento hipotecario, ya que todas tendrían que compensar de igual forma a los Notarios. En el complejo mundo del mercadeo y la brutal competencia de los productos hipotecarios al nivel del consumidor, entendemos que aplicaría el concepto de que *“lo que es igual no es ventaja”*. Al eliminarse la “competencia” basada en el precio, la determinación de cuál notario utilizar no estaría basada en cuál notario ofrece el servicio más barato, sino que se tomaría en base cuál notario ofrece el mejor servicio, cuál tiene la mejor preparación profesional, o cuál ofrece el mejor consejo. Esto redundará en beneficio del consumidor. Las normas permitirían al notario cobrar una cantidad razonable por su servicio y por la responsabilidad que asume en cada otorgamiento, sin la indignidad de tener que discutir y negociar sus honorarios en cada caso.

Nuestro Código Civil vigente establece sabiamente una distribución de los gastos y cargos relacionados con las transacciones de compraventa de propiedades, imponiéndole a la parte vendedora la responsabilidad por los gastos la escritura de compraventa, incluyendo el arancel notarial de ley, e imponiéndole al comprador los gastos relacionados con la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. En casos de re-financiamiento, la práctica general le impone además a la parte vendedora todos los gastos relacionados con la cancelación de las hipotecas existentes. Sobre la parte compradora recae la responsabilidad por el pago de los gastos relacionados con el financiamiento que le resultara necesario obtener. Estas normas tienen el

efecto de distribuir efectivamente los gastos en forma razonable entre las dos partes contratantes en la compraventa de inmuebles, por lo que la aplicación de la norma legal relacionada con aranceles notariales quedaría distribuida razonablemente.

La Asociación de Notarios de Puerto Rico que represento entiende que estamos en un punto crítico, en el que se juega la función notarial como la conocemos. Por un lado, si no se aprueba legislación alguna, se permitiría que se continúe la fijación unilateral de los aranceles por entidades ajenas al notariado, lo que producirá la eliminación de las funciones de consejo y análisis del notario, convirtiéndolo en un mero testigo de firmas, al estilo de un notario de tipo sajón. Por otro lado, si se aprueba legislación en el sentido que exponen los Proyectos del Senado 645 y 731, se le estaría dando reconocimiento y valor a la función notarial, enfatizando y fortaleciendo las normas de Ley vigentes que establecen el arancel notarial como uno fijo, y asegurar así la existencia de nuestro notariado, todo ello para propiciar la mayor seguridad en el tráfico jurídico y económico del país y para el mayor beneficio de nuestra sociedad.

Esta Asociación queda a las órdenes de esta comisión para cualquier otro aspecto que estime conveniente.

Cordialmente,



DENNIS D. MARTINEZ COLON
Presidente

PROYECTO DE CÁNONES DE ÉTICA NOTARIAL
Propuesta del Colegio de Abogados

Preámbulo o Criterio General

El notario(a), como único depositario de la fe pública de la cual ha quedado investido por el Estado, en el ejercicio de su función reviste de credibilidad, certeza y seguridad jurídica a aquellos documentos en los que interviene, por lo que tiene la obligación de ser veraz, honesto, leal y diligente en su trabajo y en relación con la sociedad en que se desenvuelve, con las personas que requieren sus servicios, con el Estado y con sus compañeros de profesión.

La fe pública notarial comprende un doble carácter:

- en la esfera de los hechos, certifica la exactitud de lo que ve, oye o percibe por sus sentidos,
- en la esfera del Derecho, certifica y valida con fuerza probatoria las declaraciones de voluntad de los otorgantes, redacta el instrumento público para darle vida concreta a la voluntad de las partes conforme al ordenamiento jurídico y da fe de la identidad y capacidad de los comparecientes.

En tal función, disfrutará de plena autonomía e independencia, la ejercerá con imparcialidad y estará bajo la dirección administrativa del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

Deberá así actuar con la mayor deferencia y exaltación a la dignidad de su función, absteniéndose de todo aquel comportamiento que suponga descrédito profesional o personal. En consecuencia, velará por el cumplimiento de estos deberes por sí mismo y por sus compañeros de profesión. Como abogado, también deberá cumplir fielmente los preceptos que le imponen los Cánones de Ética Profesional y en particular, los que atañen como notario(a).

I. Deberes del notario(a) hacia la sociedad

Criterio General

Como depositario de la fe pública que le ha delegado el Estado, el notario(a) deberá cumplir con su obligación de fidelidad y protección a los principios fundamentales que le caracterizan. En todo momento tendrá presente que es un profesional del Derecho que ejerce una función pública y como tal, su función es personal, indivisible e indelegable. En ningún caso podrá delegar en otros la realización de aquellos actos que la ley le ha dispuesto exclusivamente dentro de su función.

1. El notario(a) no ocultará maliciosamente a las autoridades profesionales competentes, una incompatibilidad o incapacidad legal que tuviere o le sobreviniere posteriormente para el ejercicio de la profesión. Tampoco podrá negar, desfigurar o alterar de cualquier modo, datos o informes que se le solicitaren al respecto. Arts. 2 y 7 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2002, § 2011); Regla 2 Reglamento Notarial; Regla 15 Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico, (4 L.P.R.A.); *In Re Pedro Roldán Figueroa*, 129 D.P.R. 718, (1992)

2. El notario(a) deberá asegurarse de obtener una mayor capacitación profesional mediante la asistencia y participación en actividades académicas y profesionales que le mantengan al día en sus conocimientos jurídicos. Regla 6 Reglamento de Educación Jurídica Continua

3. El notario(a) ejerce una función pública delegada por el Estado, por lo que viene obligado a fijar sus honorarios notariales en concordancia con la tarifa notarial establecida por la Ley Notarial y su Reglamento. Por consiguiente, no fijará honorarios notariales inferiores ni superiores a los establecidos en la Ley y su Reglamento.

Arts. 77, 78 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2131 y § 2132); Regla 52 Reglamento Notarial; *In Re Feliciano*, 115 D.P.R. 172 (1984)

4. El notario(a) deberá atenderse a las disposiciones establecidas por la Regla 7 de las Reglas de Conducta Ética Profesional para los abogados y abogadas, concerniente al ofrecimiento de sus servicios profesionales. Esta disposición corresponde al *Informe de Reglas de Conducta Profesional Propuesta por la Comisión Revisadora del Código de Ética Profesional* a la Junta de Gobierno del Colegio de Abogados de Puerto Rico en 30 de junio de 2000.

5. La embriaguez habitual, o el uso de sustancias controladas y en general, la conducta no acorde con la dignidad y respeto del cargo es indigna del notario(a) y no será permitida. *In Re Lavastida*, 109 D.P.R. 45 (1979)

6. No podrá negarse a prestar la función notarial sin razón legítima, ni podrá tomar firmas ni autorizar documentos notariales fuera de la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Art. 3 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2003); Regla 3 Reglamento Notarial; *In Re Edmundo Ayala*, 134 D.P.R. 25 (1993)

II. Deberes del notario(a) hacia las personas que requieren sus servicios

Criterio General

Constituye un deber fundamental del notario(a) la estricta observancia de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes para ofrecer un servicio de calidad y eficiencia a todo aquél que le requiere su ministerio.

Entre sus deberes primordiales está el asesoramiento, consejo, e información que sobre el asunto en cuestión debe brindar a los comparecientes, aunque no se le solicite. Ello comprende las debidas advertencias sobre el estudio de antecedentes, la selección y redacción

del instrumento adecuado al acto, el conocimiento o identificación y el examen de la capacidad de los otorgantes y las consecuencias del negocio jurídico que se pretende realizar.

7. Constituirá violación ética el demorar injustificadamente la entrega de documentos a los que tengan legítimo interés, tales como documentos relacionados al otorgamiento que le fueran entregados al notario(a) previamente, o las correspondientes copias certificadas o simples de los documentos otorgados en su presencia. Tampoco podrá aplicar los fondos que le fueran entregados para los aranceles a otra inversión que no sea aquélla dispuesta por las partes, o retener estos fondos de cualquier otra forma. Arts. 43, 45 y 46 Ley Notarial, (4 L.P.R.A. §§ 2065, 2067 y 2068); Reglas 14, 46, 47 y 49 Reglamento Notarial; *In Re Feliciano*, 115 D.P.R. 172, (1984)

8. Igualmente, no podrá autorizar documentos en los que intervengan sus parientes dentro de los grados prohibidos, o que contengan disposiciones a su favor; o en las que comparezcan instituciones, sociedades, o personas jurídicas en las que el notario(a) o su cónyuge tengan participación de control mayoritario, o interés personal o sustancial que presente la apariencia de conducta impropia. Art. 5 y 34 Ley Notarial (4 L.P.R.A. §§ 2005 y 2052); Regla 7 Reglamento Notarial; *In Re Charles E. Figueroa Álvarez*, 2002 JTS 6; *In Re Morell Corrada*, 2003 TSPR 34; *In Re Cancio Sifre*, 106 D.P.R. 386 (1977)

9. Constituye una violación ética aconsejar a un compareciente la adopción de formas jurídicas o documentos inadecuadas o innecesarias, con el propósito de obtener una mayor retribución. Art. 14 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2032); Regla 4 Reglamento Notarial; *In Re Colón Ramery*, 133 D.P.R. 555 (1993); *In*

Re Igartúa Muñoz, 2001 JTS 16; *In Re Vera Vélez*, 148 D.P.R. 51 (1999)

10. Igualmente lo será demorar, sin causa justificada, la rendición de cuentas de los fondos retenidos o recibidos en el ejercicio de su función notarial. Art. 10 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2021) Reglas 14 y 45 Reglamento Notarial; *In Re Feliciano*, 115 D.P.R. 172 (1984)

11. Tampoco podrá retener documentos indebidamente con miras a asegurarse su intervención en nuevos negocios, ni obligar directa o indirectamente a los comparecientes a utilizar sus servicios notariales. Arts. 30, 40, 41, 43, 45 y 46 Ley Notarial (4 L.P.R.A. §§ 2048, 2062, 2063, 2065, 2067 y 2068); *In Re Feliciano*, 115 D.P.R. 172 (1984); *In Re Wendell Colón Muñoz*, 131 D.P.R. 121 (1992)

12. Aunque no existe el privilegio profesional entre el notario(a) y las personas que requieren sus servicios, éste(a) deberá ser prudente y discreto(a) para garantizar la no divulgación de los hechos y circunstancias que conozca en todas las fases de la gestión notarial, disponiéndose que esta obligación subsistirá aunque no se haya prestado el servicio o no haya concluido finalmente. Esta norma aplicará también al personal de la oficina notarial. Art. 47 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2071); Regla 47 Reglamento Notarial.

13. El Protocolo a cargo del notario(a) es secreto y pertenece al Estado, por lo que el notario(a) solamente librará copias certificadas o simples, o leerá directamente del Protocolo a los que demuestren ser parte con legítimo interés. Arts. 47 y 48 Ley Notarial, (4 L.P.R.A. §§ 2071 y 2072); *In Re Casiano Báez*, 147 D.P.R. 313 (1998)

14. Igualmente, no podrá ocultar datos e información importantes que interesen a las partes del acto o contrato y que pudieran afectarles. Deberá abstenerse de dar fe de datos que no le consten y cuando éstos le consten, deberá describirlos fielmente con

exactitud en los instrumentos que autorice. Art. 15 (f) Ley Notarial, (4 L.P.R.A. § 2015); *In Re Fred H. Martínez*, 2000 TSPR 178, *In Re Jiménez Brackel*, 148 D.P.R. 287 (1999); *In Re Félix J. Montañez*, 2002 TSPR 121

15. El notario(a) no deberá omitir o demorar indebidamente la entrega de las copias certificadas de los instrumentos públicos que autorice a la parte con legítimo interés, según dispuesto en la ley y el reglamento. Art. 43 (4 L.P.R.A. § 2065); Regla 47 Reglamento Notarial; *In Re Nicolás Días Ruiz*, 99 TSPR 176; *In Re Ismael Cuevas*, 2000 TSPR 176

16. Queda terminantemente prohibido desfigurar o disimular los negocios jurídicos que celebren los interesados, o autorizar contratos notarialmente ilegales. Art. 2 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2002); Regla 2 Reglamento Notarial; *In Re Avilés Cordero*, 2002 TSPR 124, *In Re Collazo Sánchez*, 2003 TSPR 129

17. El notario(a) no deberá retardar o dejar de prestar el servicio que se le hubiese pagado parcial o totalmente, ni modificar injustamente los honorarios profesionales pactados o cobrar, sin causa justificada, honorarios inferiores a los preceptuados por el arancel establecido. Arts. 77 y 78 Ley Notarial, (4 L.P.R.A. §§ 2131 y 2132; *In Re Feliciano*, 115 D.P.R. 172 (1984)

18. El notario(a) deberá observar fielmente las normas establecidas en cuanto a la incompatibilidad de funciones. A tales efectos, su deber de imparcialidad no le permite asumir la representación legal posterior o de ningún otorgante de una escritura que haya autorizado, para reclamarte judicialmente al otro las contraprestaciones contenidas en la misma. Art. 4 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2004); Reglas 4 y 5 Reglamento Notarial; *In Re Colón*

Ramery, 133 D.P.R. 555 (1993), *In Re Rosado Nieves*, 2003 TSPR 25, *In Re Matos Bonet*, 2001 TSPR 10

19. El notario(a) es el conocedor del Derecho que ha sido investido por el Estado para dar fe y autenticidad a los documentos que se otorguen en su presencia. Por tal razón, está obligado a dar asesoramiento y consejo efectivo a las personas que requieren sus servicios profesionales, de forma neutral e imparcial. Además, deberá conocer y asesorar sobre los medios más eficientes y adecuados para lograr los fines lícitos que recojan la voluntad de las partes en un instrumento público.

Por tanto, es deber del notario(a) velar por el cumplimiento de los principios de legalidad y rectitud en los documentos que autorice, actuando con diligencia en los asuntos que se le han encomendado y evitando causar perjuicio o daño económico a las partes en su gestión profesional.

Deberá abstenerse también de autorizar un documento si tiene dudas de que alguna irregularidad podría afectar el negocio jurídico objeto del contrato o el acto que se recoge en el documento. Antes de autorizar el mismo, deberá exigir el cumplimiento de todos los requisitos legales para asegurarse que el acto o contrato sea plenamente eficaz y no interrumpa el tráfico jurídico. Art. 15 (f) Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2033); Regla 4 Reglamento Notarial; *In Re Avilés Cordero*, 2002 TSPR 124; *Córdova Ramos v. Larín Herrera*; 2000 TSPR 79; *In Re Mark C. Jiménez Brackel*, 148 D.P.R. 287 (1999); *In Re Gilberto Salas David*, 145 D.P.R. 539 (1998); *Chévere Colón v. Cátala*, 115 D.P.R. 432 (1984)

III. Deberes del notario(a) hacia sus compañeros y su profesión
Criterio General

El notario(a) debe respeto y consideración a sus compañeros de profesión, por lo que deberá ejercer su función dentro de un marco de sana y leal competencia, preservando la imagen del notariado ante la comunidad, elevando al ánimo de compañerismo y solidaridad y cooperando con todo aquello que esté dirigido a enaltecer su profesión.

20. El notario(a) deberá defender el decoro del cuerpo de notarios y el prestigio de la profesión, guardando celosamente las disposiciones legales y éticas y absteniéndose de intervenir en aquellos negocios incompatibles o que estén en oposición con los principios esenciales del notariado. Art. 2 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2002); Regla 2 Reglamento Notarial; *In Re Laboy*, 113 D.P.R. 476 (1982); *In Re Montañez Miranda*, 2002 TSPR 122; *In Re Rios Acosta*, 128 D.P.R. 412 (1991)

21. Las expresiones y señalamientos de un notario(a) respecto a un colega tienen que evitar desmerecer o manchar su buen nombre y prestigio. No se permitirá compartir honorarios notariales con personas naturales o jurídicas ajenas al notariado. *In Re Ortiz Brunet*, 2000 TSPR 170

22. No deberá hacer gestiones para conseguir el otorgamiento de documentos que no le corresponden o que han sido concedidos a otro colega, ni intervenir en asuntos confiados a otro. *In Re Ríos Acosta*, 128 D.P.R. 412 (1991)

23. La responsabilidad notarial es personal, indivisible e indelegable. Aunque el notario(a) autorice un documento preparado por otro compañero, algún modelo escrito o por medios electrónicos, deberá siempre examinarlo, modificarlo o corregirlo como suyo, ya que en su autorización asume entera responsabilidad por el mismo. Art. 3 Ley Notarial, (4 L.P.R.A. § 2004); Regla 4 Reglamento Notarial; *In Re*

Meléndez Pérez, 104 D.P.R. (1976); *In Re Feliciano Ruiz*, 117 D.P.R. 269 (1986)

24. Deberá abstenerse de realizar ofertas de mejoras o ventajas en los gastos o costos de documentación para lograr obtener contratos, o que lo coloque en posición competitiva desleal respecto a sus colegas. Arts. 77 y 78 Ley Notarial (4 L.P.R.A. §§ 2131 y 2132); *In Re Silvagnoli Collazo*, 2001 TSPR 106

25. El notario(a) que actúe como sustituto de un compañero enfermo, o ausente de su oficina notarial por razón de vacaciones, deberá realizar su labor con rectitud, celo y diligencia y sin aprovechar la ocasión para ganar otros negocios que surjan por su sustitución. Art. 9 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2013); Regla 18 Reglamento Notarial.

26. El notario(a) deberá estar dispuesto y disponible para servir en cargos directivos o en actividades propias del notariado, tales como seminarios, talleres, foros y otras que le requieran las instituciones correspondientes. En ningún momento podrá utilizar indebidamente dicha oportunidad para provecho propio ni en beneficio de su oficina notarial. Regla 83 Reglamento Notarial

IV. Deberes del notario(a) hacia el Estado

Criterio General

El Estado ha delegado en el notario(a) la fe pública notarial, por lo que su intervención en los actos y contratos que autoriza garantizan a los que requieren sus servicios que los mismos cumplen con todos los requisitos de ley y que no contienen defectos que en alguna forma pudiesen afectar su legalidad y eficacia jurídica.

27. El notario(a) deberá cumplir estrictamente con la reglamentación vigente de custodia y conservación del Protocolo de Instrumentos Públicos del cual es depositario. Arts. 47-55 Ley Notarial, (4 L.P.R.A. §§ 2071-2079); Reglas 53-58 Reglamento

Notarial; *In Re Capestany Rodríguez*, 99 TSPR 109; *In Re Nelson Sánchez Quijano*, 148 D.P.R. 509 (1999); *In Re Jiménez del Valle*, 119 D.P.R. 41 (19987) [sic.]

28. El Protocolo a cargo del notario(a) es secreto y pertenece al Estado, por lo que el notario(a) y el personal de su oficina no podrán facilitar a las partes ni a terceros acceso alguno al mismo, excepto por orden judicial o por instrucciones de la Oficina de Inspección de Notarías. Art. 47 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2071); *In Re Flor Casiano Báez*, 147 D.P.R. 313 (1998)

29. El notario(a) deberá facilitar y cooperar con el procedimiento de inspección de los libros de su notaría y deberá mantenerlos listos para su inspección en el momento en que así sea notificado. Igualmente, deberá cumplir con los requerimientos de dicha Oficina dentro del término solicitado para hacer las subsanaciones o correcciones pertinentes. Art. 52 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2076); Reglas 77 y 78 Reglamento Notarial; *In Re Ocasio López*, 2002 TSPR 105; *In Re Gómez Velázquez*, 2003 TSPR 44.

30. Igualmente deberá el notario(a) cumplir con las notificaciones emitidas por el Registro de la Propiedad y cualquier otra entidad, con la debida prontitud y diligencia e informar a los afectados sobre el estado de corrección de las mismas. Art. 63 Ley Hipotecaria 1979 (30 L.P.R.A. § 2266)

31. El notario(a) tiene la obligación de cooperar en los procesos disciplinarios en que sea parte, tanto en el Tribunal Supremo, a través de la Oficina de Inspección de Notarías, la Oficina del Procurador General o el Colegio de Abogados y responder con diligencia a los requerimientos de dichos foros. Art. 3 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2003); Reglas 81 y 82 Reglamento Notarial; *In Re Campos Cruz*, 2002 TSPR 121

32. El notario(a) deberá adherir y cancelar los aranceles de Rentas Internas y el Impuesto Notarial en los instrumentos públicos en el momento de su otorgamiento y autorización, según dispuesto por la legislación y reglamentación vigentes. De igual forma, deberá adherir y cancelar el sello a favor de la Sociedad para la Asistencia Legal en cada asiento del Libro de Registro de Testimonios. Art. 10 Ley Notarial (4 L.P.R.A. § 2021); Regla 14 Reglamento Notarial; *In Re Ocasio López*, 2002 TSPR 105



RESOLUCIÓN

El ejercicio de la función notarial implica el desempeño de una función pública a cargo de profesionales de derecho especializados en autenticación, asesoramiento y documentación pública en beneficio de la seguridad jurídica de todos los ciudadanos.

Por esas características su retribución tiene un interés social que debe ser regulado en beneficio de los consumidores, sobre la base de la libertad de elección del notario interviniente.

Como cuestión de orden público, el Estado no debe alentar que el notario promueva sus servicios a base de una reducción del arancel, lo cual puede afectar su imparcialidad. Tampoco debe permitirse que entidades con fines puramente económicos ajenos a la garantía de legalidad controlen la compensación del notario, en perjuicio de su independencia.

La tarifa fija o arancel constituye una protección para el usuario del servicio para eliminar todo tipo de abuso. La falta de un arancel implica una ventaja para el requiriente con mayor poder económico y una desventaja para quienes se encuentran en una situación de mayor debilidad.

Por tanto

La Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino, reunida en Quito, Ecuador, resuelve

Dar su apoyo al notariado de Puerto Rico en su esfuerzo por lograr que se refuercen las normas que declaran su arancel como de orden público y de cumplimiento obligatorio, de acuerdo a los principios antes referidos, que la legislación y la normativa nacional debe reconocer.

Dada en Quito, Ecuador, hoy 26 de noviembre de 2004.