

**EL DEBER DE INFORMAR Y
LAS ADVERTENCIAS QUE DEBEN CONSIGNARSE
EXPRESAMENTE EN EL INSTRUMENTO PÚBLICO
(NOT-2013-174)**

*Lcdo. Edwin Renán Maldonado Medina, CPA, LL.M.
30 de octubre de 2015*

Índice

	<u>Página</u>
• Objetivos de Curso.....	3
• Consentimiento.....	3
• El Deber de Informar	3
○ Ley Notarial.....	4
○ Reglamento Notarial.....	4
○ Instrucciones Generales a los Notarios (ODIN).....	4
○ Jurisprudencia.....	5
• Advertencias Notariales.....	6
○ Localización de las Advertencias en Instrumento Público.....	6
○ Cumplir con Requisitos Formales en todo Instrumento.....	6
○ Aplicables a Negocios Jurídicos de Transferencia de Dominio de Bienes Inmuebles - General.....	7
○ Compraventa.....	13
○ Hipoteca.....	16
○ Donación.....	19
○ Régimen de Propiedad Horizontal.....	20
○ Urbanizaciones – Servidumbre de Equidad.....	20
○ Agregación, Agrupación, Lotificación, Segregación y Rectificación de Cabida.....	20
○ Poder Duradero.....	21
○ Asuntos No Contenciosos ante Notario.....	21

OBJETIVOS DEL CURSO

El curso provee un análisis del deber de informar del Notario según requerido por:

- la Ley Notarial,
- su Reglamento y
- las Instrucciones Generales a los Notarios promulgadas por la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) en septiembre 2013.

OBJETIVOS DEL CURSO

1. Definir el deber de informar del Notario.
2. Comprender el alcance del deber de informar al autorizar instrumentos públicos y su relación con la Fe Pública Notarial.
3. Identificar las advertencias notariales cuya consignación expresa en el instrumento público es compulsoria y/o recomendada por las Instrucciones Generales a los Notarios de septiembre 2013 promulgadas por ODIN.
4. Comprender la necesidad de elaborar advertencias notariales por escrito independientemente su consignación por escrito no sea compulsoria.

CONSENTIMIENTO

El consentimiento de los otorgantes de un instrumento público es producto de su entendimiento alcanzado por la orientación del Notario y sus advertencias impartidas antes y durante el otorgamiento del documento.

Por consiguiente, un asesoramiento defectuoso vicia el consentimiento.

In re Meléndez Pérez, 104 DPR 770, 776 (1976)

“Cuando por Ley de 8 de marzo de 1906 se instauró la práctica del notariado exclusivamente por abogados admitidos al ejercicio de la profesión se elevó la calidad de la fe pública en Puerto Rico, y simultáneamente se exigió a los notarios una mayor aportación técnica, una mejor ilustración y consejo que realizara la percepción por los contratantes de los particulares y consecuencias de su aceptación del documento sometido para su firma. El Notario que falla a la sociedad y a los que ante él comparecen en este fundamental aspecto de aclaración e ilustración será el coautor de un consentimiento enfermo e ineficaz en derecho y habrá traicionado la fe de la que es principal guardador.” (Énfasis suplido)

EL DEBER DE INFORMAR

FUENTES DE DERECHO – DEBER DE INFORMAR

1. Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987
2. Reglamento Notarial
3. Instrucciones Generales a los Notarios de ODIN (septiembre 2013)
4. Jurisprudencia

1. LEY NOTARIAL

Exposición de Motivos

“En el notario de tipo latino se funden dos facetas esenciales: el notario en su función como profesional o técnico del derecho y el notario en su carácter de funcionario público. El notario puertorriqueño no es abogado de ninguno de los otorgantes, no representa a ningún cliente, representa a la fe pública, representa la ley para todas las partes. Además de ser asesor y consejero legal, el notario puertorriqueño es el instrumentador de los documentos que conllevan los 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.”

Nuestra Ley Notarial requiere que todo Notario sea abogado para que su ministerio se nutra de su formación jurídica. El objetivo es que su práctica notarial sea tan rica en conocimiento técnico que logre la confección de instrumentos públicos de calidad incólume cuyos otorgantes manifiesten claridad en su consentimiento.

Art.15

“La escritura pública, en adición al negocio jurídico que motiva su otorgamiento y sus antecedentes y a los hechos presenciados y consignados por el notario en la parte expositiva y dispositiva contendrá lo siguiente:

(f): El haberles hecho de palabra a los otorgantes en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes. No obstante, se consignarán en el documento aquellas advertencias que por su importancia deban, a juicio prudente del notario, detallarse expresamente.” (Énfasis suplido)

Art.3

“El notario estará autorizado para ejercer su función en todo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. En tal función disfrutará en 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 que por esta ley se crea.” (Énfasis suplido)

2. REGLAMENTO NOTARIAL

Regla 4

“El notario disfrutará de plena autonomía e independencia en su función, sujeto solamente en organización jerárquica al Tribunal Supremo de Puerto Rico. 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.” (Énfasis suplido)

3. INSTRUCCIONES GENERALES A LOS NOTARIOS (ODIN)

Instrucción General #11 – Importancia sobre hacer advertencias y consignar en el instrumento público las que son requeridas

- Expresar en un instrumento público que se les han hecho a los otorgantes las advertencias legales de rigor es una obligación del notario.
- A tenor con el Art. 15 el notario ejercerá su “juicio prudente” para determinar cuáles habrá de consignar en el documento.
- Para esto, el notario deberá:
 - Investigar detalladamente el negocio jurídico;
 - Las circunstancias particulares del caso;
 - El derecho aplicable; y
 - Hacer constar aquellas advertencias que, por su importancia, necesariamente deben ser consignadas en el instrumento.

- De esta forma el notario cumple con la obligación de lograr que las partes comparezcan al negocio jurídico con una conciencia informada.
- El tener una conciencia informada, las partes comprenderán el sentido así como los efectos y consecuencias del negocio jurídico. En el cumplimiento de esta obligación, el Notario debe cerciorarse de hacerles a las partes todas aquellas explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para lograr el consentimiento informado de los otorgantes. In re Belén Trujillo, 184 DPR 792 (2012).
- El Tribunal Supremo ha establecido que la fe pública notarial tiene como base la voluntad ilustrada de las partes, ya que el notario es quien ejerce una función previsoras frente a aquellos que ante él comparecen. In re Belén Trujillo, 184 DPR 792 (2012).
- El notario que falla a la sociedad y a los que ante él comparecen en este fundamental aspecto de aclaración e ilustración, será el coautor de un consentimiento enfermo e ineficaz en derecho y habrá traicionado la fe de la que es principal guardador. In Betancourt et al., 175 DPR 827 (2009); In re Meléndez Pérez, 104 DPR 770 (1976).
- Según el tratadista español Enrique Giménez-Arnau, la falta de cumplimiento del notario con el deber de realizar las advertencias pertinentes constituye la infracción de un deber disciplinario. E. Giménez Arnau, Derecho Notarial, ed. Universidad de Navarra, Pamplona, 1976, pág. 658.
- La obligación que impone al notario el Artículo 15(f) de la Ley Notarial, responde a que éste no es un mero espectador en el otorgamiento del negocio jurídico, razón por la que debe ser proactivo en su función de dar fe pública.
- Si bien es cierto que el notario no tiene cliente alguno, normalmente es una de las partes otorgantes quien sufraga los honorarios por concepto de redacción y la autorización del instrumento público. Por tanto, el notario tiene que asegurarse de ejercer su función de forma imparcial, de acuerdo con los postulados éticos.
- El juicio prudente del notario en torno a la inclusión de las advertencias en el instrumento debe estar íntimamente ligado a un criterio de razonabilidad. Ello no significa que el documento deba recoger todas las posibles situaciones jurídicas que puedan surgir una vez celebrado el negocio.
- Lo importante es que el notario esté consciente de los antecedentes y principios de derecho aplicables al negocio jurídico y consigne los que prudentemente debe expresar por escrito.

4. Jurisprudencia

- La Ley Notarial otorga amplio margen al notario para que, bajo su juicio prudente, determine aquellas advertencias que deban detallarse expresamente en los instrumentos públicos.
- Sin embargo, el alcance de dicho “juicio prudente” cada día pierde terreno.
- La jurisprudencia, a partir de la aprobación de la Ley Notarial en el 1987, se ha inclinado a interpretar el deber de informar de forma estricta.
- En su balance de intereses, el Tribunal Supremo ha defendido la integridad de la función pública del Notario frente al interés particular de éste.
- Por tal razón, en un esfuerzo de protección colectiva, el Tribunal ha ido eliminando la libertad que ostenta un Notario para determinar si presenta por escrito sus advertencias.
- Al analizar la jurisprudencia aplicable al deber de informar, notaremos que el propósito de las advertencias puede ser clasificado en tres grandes categorías:
 - Proteger el título legal de una propiedad.
 - Lograr que el instrumento público tenga acceso al Registro de la Propiedad.
 - Cumplir con algún requisito especial del negocio jurídico o carga fiscal producto de la transacción.

ADVERTENCIAS NOTARIALES

Localización de las Advertencias Notariales en el Instrumento Público

Estructura de un Instrumento Público [Instrucción #12]

- Encabezamiento
- Comparecencia de la partes
- Parte Expositiva
- Parte Dispositiva
 - Acuerdos
 - **Advertencias**
- Otorgamiento
- Autorización
- Cancelación de aranceles

Advertencias para Cumplir con Requisitos Formales en todo Instrumento Público

Comparecencia

1. Carácter Representativo.
 - a. El representante de un otorgante no presenta el documento acreditativo de su carácter de representación.

*Advertencia **Expresa**:* Se le advierte a las partes la suspensión de la eficacia del negocio jurídico hasta que se cumpla con la acreditación de la capacidad representativa del compareciente.

[Art. 18 y 19 Ley Notarial; Reglas 27 y 28; Instrucción General #12]

Otorgamiento

1. Testigos Instrumentales

*Advertencia **Expresa**:* El derecho de las partes para que intervengan testigos instrumentales o sobre la renuncia expresa de los otorgantes al derecho de ejercerlo.

[Art. 20, 21 y 25 Ley Notarial; Reglas 31 y 32; Instrucción General #12]

2. Lectura

*Dación de Fe **Expresa**:* El Notario dará fe expresa de haberles leído a los otorgantes y a los testigos, de haberlos, el instrumento público a autorizarse o de haberles permitido leerla a su elección antes de firmarla.

[Art. 15(e); Instrucción General #12]

**ADVERTENCIAS APLICABLES A NEGOCIOS JURIDICOS DE
TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUELBES
GENERAL**

Listado de Advertencias [Instrucción General #13]

1. Estudio de Título
2. Presentación en el Registro de la Propiedad
3. Certificación de Deuda del CRIM
4. Inmueble Sito en Zona Inundable
5. Información Contendida en Planilla Informativa
6. Hogar Seguro
7. Rescisión en Negocios Traslativos de Dominio
8. Leyes sobre Estímulo al Mercado de Vivienda
9. Certificación de ASUME.

1. ESTUDIO DE TITULO

- a. El notario debe realizar la “indelegable obligación” de conocer el estado registral de la propiedad en su función principal de custodio de la fe pública y el “ineludible deber” de ilustrar a los otorgantes para lograr que éstos concurren el acto notarial en un estado de consciencia informada. [Instrucción General #13]
- b. Jurisprudencia
 - i. In re Chévere v. Cátala, 115 DPR 432 (1984)
 1. El Notario le prestó importancia pasajera y mínima a las consecuencias de no hacer un estudio de título. Con el desenlace que el inmueble vendido resultó afectado con un gravamen hipotecario del cual los vendedores tenían pleno conocimiento.
 2. El Tribunal indicó que “*el notario, al autorizar una escritura pública, tiene cuatro deberes principales*” y entre éstos está el deber de “*darles a los otorgantes las informaciones, aclaraciones, y advertencias necesarias para que comprendan el sentido, así como los efectos y consecuencias, del negocio, y se den cuenta de los riesgos que corren en celebrarlos.*”
 3. Notario encontrado responsable solidariamente en resarcir a los compradores por los daños sufridos.
 - ii. Desde el 1987 (fecha de la Ley Notarial) el Tribunal ha emitido extensa jurisprudencia por virtud de notarios que no realizaron el estudio de título correspondiente (conocer el estado registral). En todos los casos, los notarios fueron desde amonestados hasta suspendidos de la práctica notarial. Véase además:
 1. In re Torres Alicea, 175 D.P.R. 456 (2009): En una Escritura de Compraventa Notario hace referencia a un gravamen hipotecario distinto al inscrito en el Registro de la Propiedad. Concluyó el Tribunal Supremo que **viola la fe pública notarial el no hacer un estudio de título en el Registro de la Propiedad y proceder a preparar y autorizar una escritura, dando fe de hechos que no coinciden con la realidad registral.**
 2. In re Lavastida, 109 DPR 45 (1979): Notarios alegaron que no surgía obligación de realizar un estudio de título porque no existía contrato a tales efectos. Notarios disciplinados por su incumplimiento.

Advertencia *Expresa*:

- a. La necesidad de realizar un estudio de título para así conocer las cargas y gravámenes que afectan el bien inmueble.
 - i. De ocurrir que las partes no quieran realizar dicho estudio, el notario deberá así consignarlo en la escritura pública. No obstante, tiene que existir un estudio de título antes de que se otorgue la escritura, y el notario es responsable de éste, particularmente cuando hay incertidumbre sobre el estado registral del inmueble, porque no puede dar fe de hechos que puedan resultar falsos.
- b. Que el estudio de título no asegura que en el Registro de la Propiedad hayan sido inscritas otras cargas con posterioridad a la fecha en que se hizo.
- c. Si surge Anotación Preventiva de Embargo, el notario deberá advertir a las partes las consecuencias jurídicas de ello.

Advertencia *Expresa*: (No incluido en Instrucciones)

- a. Notario explicó el alcance y significado de lo que expresa el estudio de título.
- b. El otorgante expresa que el estudio de título refleja la realidad sobre la titularidad y cargas de la propiedad.
- c. Que el otorgante recibió copia de dicho estudio de título.
- d. Notario explicó las consecuencias adversas de errores en el estudio de título o de la presentación de documentos en el Registro de la Propiedad posterior a fecha del estudio.
- e. Quién preparó el estudio y el relevo de responsabilidad.

c. *Relevo de Responsabilidad del Notario*:

- i. Consignar que las partes relevan al notario de toda responsabilidad por cualquier posible omisión que pueda tener el estudio de título redactado por un tercero no tiene un efecto legal de relevo de responsabilidad ante la autoridad reguladora y disciplinaria del Tribunal Supremo. Pactar un relevo no libera al notario de su cabal cumplimiento con los deberes inherentes a su rol de custodio de la fe pública notarial.

2. PRESENTACION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Advertencia *Expresa*: Se le advierte a las parte sobre la conveniencia de presentar el instrumento público en el Registro de la Propiedad para su inscripción (en caso el notario no contrate la presentación).

[Instrucción General #13]

3. CERTIFICACION DE DEUDA DEL CRIM

a. En Puerto Rico toda propiedad inmueble está sujeta a un impuesto territorial, a menos que esté exonerada o exenta. Si un inmueble adeuda contribuciones territoriales, la misma se puede tornar en una carga o gravamen para la propiedad. Esto es así porque la propiedad sujeta al impuesto garantiza el pago del año corriente y los cinco (5) años económicos anteriores y constituirá el primer gravamen sobre dicha propiedad, el cual tendrá prelación sobre cualesquiera otros gravámenes sobre dicha finca o parcela de cualquier naturaleza que fuesen, ya pesen éstos sobre ella antes o después que el gravamen determinado por dicha contribución. [21 L.P.R.A. §5080]. Por consiguiente, el incumplimiento con el estatuto contributivo podría resultar en la pérdida del inmueble.

b. Jurisprudencia

i. Feliciano v. Ross, 165 DPR 649 (2005)

1. Notario autorizó una escritura de compraventa y expresó en el instrumento público que la propiedad estaba libre de cargas y gravámenes (luego de examinar el estudio de título).
2. Varios años después los compradores encontraron que la propiedad adeudaba impuestos territoriales para períodos contributivos anteriores a la fecha de la escritura.
3. En demanda de daños contra el Notario, los compradores alegaron que el Notario había violado la fe pública al asegurar que la propiedad estaba libre de cargas y gravámenes cuando no era cierto.
4. Sin embargo, el Tribunal exoneró al Notario e indicó que hasta la fecha de la opinión, la práctica notarial no le requería al Notario Fedante realizar una investigación de las contribuciones sobre la propiedad adeudadas al CRIM.
5. No obstante, el Tribunal estableció prospectivamente a los notarios el que éstos adviertan a los otorgantes sobre la conveniencia de obtener del CRIM una certificación de deuda.
6. El problema que enfrentó el Tribunal en este caso fue resolver a favor del Notario y simultáneamente mantener vigente la doctrina del deber de informar.
7. Además, el distinguir el alcance que un notario debe realizar para poder expresar que una propiedad inmueble está libre de cargar y gravámenes.
8. El tribunal concluye, bajo el manto de la fe pública notarial y el Canon 35 del Código de Ética Profesional: *“Como juristas, la responsabilidad notarial de hacer las reservas y advertencias legales pertinentes implica una gestión intelectual y una aplicación inteligente de los principios de derecho positivo y jurisprudenciales. Esa función no se da en el vacío; conlleva tomar en cuenta el contenido del negocio y el significado total e integral de las estipulaciones que se han de suscribir y consentir.”*

Advertencia Expresa:

- a. Se le advierte a las partes la necesidad y conveniencia de obtener una certificación de deuda contributiva del CRIM previo a la autorización del negocio jurídico. [Art. 15(h) Ley Notarial, Instrucción General #13]
- b. En caso el adquirente tenga la intención de utilizar el inmueble como residencia principal, deberá solicitar los beneficios de exoneración contributiva sobre la propiedad inmueble, a tenor con el Artículo 2.01 de la Ley Núm. 83-1991 (21 L.P.R.A. sec. 5001). [Instrucción General #13]
- c. La necesidad de que el comprador transfiera a su nombre la titularidad del bien inmueble (Cambio de Dueño). De esta forma, el cobro de la contribución municipal será emitido a nombre del titular, a tenor con el Artículo 3.18 de la Ley Núm. 83-1991 (21 L.P.R.A. sec. 5068). [Instrucción General #13]
- d. *Procedimiento:*
 - i. Número de Catastro: Hará constar en el instrumento público el número de catastro que el CRIM le haya asignado al inmueble, el cual será provisto por las partes. De no existir, el notario así lo hará constar y anejará copia de la certificación negativa del CRIM.

[Instrucción General #13 y #14]

4. INMUEBLE EN ZONA INUNDABLE

Advertencia Expresa: Se le advierte a las partes que será ilegal la construcción, venta o arrendamiento en zona inundable, a tenor con la Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones (23 L.P.R.A. sec. 225g), **de no cumplir con dicha reglamentación.**

[Instrucción General #13]

5. INFORMACION CONTENIDA EN LA PLANILLA INFORMATIVA

Advertencia: Se sugiere a los notarios consignar en el instrumento público lo siguiente:

Que la Planilla Informativa que presentará al Departamento de Hacienda se prepara a base de la información provista por las partes en la transacción, quienes le aseguraron al notario que la misma es correcta.

[Instrucción General #16]

6. HOGAR SEGURO

- a. Según lo dispuesto en la Ley Núm. 195-2011 (31 L.P.R.A. sec. 1858f), cuando la parte compradora de un bien inmueble desee designarlo como hogar seguro, el notario autorizante así lo hará constar y advertirá lo siguiente.

Advertencia *Expresa*:

- a. El uso residencial de la propiedad.
- b. El deber del adquirente de manifestar expresamente su decisión de establecer y fijar su hogar seguro en la propiedad inmueble objeto del negocio jurídico.
- c. El adquirente no ha designado como hogar seguro ninguna otra propiedad. De haberlo hecho: **(a)** deberá reconocer la existencia de esa otra propiedad, **(b)** que cesará de ser su hogar seguro, y **(c)** cancelará dicha anotación en el Registro de la Propiedad, la cual puede realizar en el mismo instrumento público o mediante Acta Notarial.
- d. Toda persona que intente o logre inscribir en el Registro de la Propiedad la protección de hogar seguro en más de una finca o a favor de otra persona que no tuviera el derecho, incurrirá en delito grave de cuarto grado, con pena de reclusión por un término fijo de tres (3) años. Las propiedades perderán el derecho a hogar seguro.
- e. Advertir sobre los derechos y consecuencias de la radicación de una petición al amparo del Código de Quiebras Federal sobre el derecho de hogar seguro.
- f. Que se exime del pago de derechos arancelarios de presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

[Instrucción General #13 y 32]

Advertencias Recomendadas:

- a. Se recomienda leer cuidadosamente la ley e incluir todas las advertencias que, por su importancia, deban estar comprendidas expresamente en el documento según dispone el Artículo 15 de la Ley Notarial.
- b. Se recomienda incluir las advertencias antes indicadas en todo negocio jurídico traslativo de dominio de una propiedad residencial donde el nuevo titular desee designarla su residencia principal y hogar seguro.

7. RESCISION DE NEGOCIOS TRASLATIVOS DE DOMINIO

Advertencia *Expresa*: Cuando los otorgantes pactan una cláusula de rescisión o una condición suspensiva que afecte la perfección del negocio jurídico traslativo de dominio, el notario deberá consignar una advertencia sobre las consecuencias de ejercer ese derecho y de que la rescisión se tiene que realizar mediante escritura pública.

[Instrucción General #13]

8. LEYES DE ESTIMULO O IMPULSO AL MERCADO DE VIVIENDA

- *Advertencias **Expresa**:*

- Para cumplir cabalmente con su deber de mantener a las partes informadas sobre las características, condiciones y particularidades del negocio jurídico que habrán de otorgar, los notarios deberán examinar con detenimiento las leyes correspondientes, órdenes ejecutivas y reglamentos aprobados de forma tal que puedan ofrecer las advertencias requeridas por la ley o aquellas que el Notario considere necesarias. [Instrucción General #13]

9. CERTIFICACION DE DEUDA DE ASUME

- *Procedimiento:*

- Ningún notario autorizará, expedirá o certificará documento alguno de división, distribución, venta, entrega, cesión o hipoteca de una propiedad o cualquier bien hereditario de la persona fallecida hasta tanto se obtenga una certificación del Administrador de ASUME a los efectos de que dicho fallecido no tiene una deuda por concepto de alimentos. [Instrucción General #13]

COMPRAVENTA

Listado de Advertencias [Instrucción General #13]

1. Terreno en común pro indiviso
2. Derecho hereditarios
3. Saneamiento en caso de evicción
4. Bien inmueble objeto de litigio pendiente
5. Compraventa asumiendo hipoteca
6. Retención a no residentes
7. Pintura a base de plomo
8. Sustancias contaminantes en el suelo

1. TERRENO COMUN PRO INDIVISO

- a. Para que una compraventa en terreno en común pro indiviso sea válida, es necesario que se efectúe mediante escritura pública en la que se haga constar:
 - i. la porción o participación en común pro indiviso que le pertenece a cada comprador,
 - ii. las advertencias legales correspondientes, y
 - iii. la aceptación de cada comprador de adquirir en capacidad de comunero.

[Art. 330-A CC e Instrucción General #13]

Advertencia Expresa:

- a. Los efectos legales de la comunidad de bienes.
- b. La prohibición de segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el correspondiente permiso.
- c. La participación es abstracta e indefinida.
- d. La posibilidad de incurrir en delito.
- e. La aceptación del comprador de adquirir en capacidad de comunero.

[Instrucción General #13]

2. DERECHOS HEREDITARIOS

- a. Hasta tanto no se lleve a cabo la partición y adjudicación de la herencia, no hay certeza sobre la porción exacta y definida de los bienes y obligaciones que le serán adjudicados a cada heredero.
- b. Los notarios no podrán autorizar escrituras en las que se cedan o enajenen derechos de una porción específica sobre un bien perteneciente a una comunidad hereditaria y tiene el deber de asesorar sobre tal prohibición.
- c. Para enajenar bienes específicos de la comunidad hereditaria, tienen que concurrir todos los herederos a otorgar el negocio jurídico.

Advertencia Expresa:

- a. *En caso que cualquier coheredero venda su derecho hereditario abstracto antes de la partición, el notario asesorará sobre el derecho de retracto hereditario, el cual permite a los demás coherederos subrogarse en el lugar del comprador, en un plazo no mayor de treinta (30) días desde que tuvieron conocimiento de la venta de la participación.* (Art. 1020 Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2886; Lugo Ortiz v. Ferrer, 85 D.P.R. 862 (1962); Rivera Esbri v. Archevald, 83 D.P.R. 604 (1961).

[Instrucción General #13]

3. SANEAMIENTO EN CASO DE EVICCIÓN

- a. *Estatutos sobre Saneamiento:*
- i. El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta. [Art. 1350 Código Civil]
 - ii. El vendedor responderá al comprador (1) de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, y (2) de los vicios y defectos ocultos que tuviere. [Art. 1363 Código Civil]
 - iii. Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y a virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada. El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato. Esta obligación del vendedor se puede aumentar, disminuir o suprimir [Art. 1364 y 1369 Código Civil]. De haberlo renunciado, el vendedor solo entregará el precio de la cosa vendida [Art. 1364 y 1366 Código Civil]. Si se estipuló el saneamiento o nada se pactó, el comprador podrá exigir al vendedor la restitución del precio, frutos o rendimientos, costas del pleito, gastos del contrato y daños e intereses [Art. 1367 Código Civil].
 - iv. Será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiera mala fe de su parte [Art. 1365 Código Civil].
- b. *Resumen:*
- i. Por tanto, el vendedor es responsable del:
 - a. Saneamiento por evicción, y
 - b. Saneamiento por vicios ocultos.

Advertencia: Se sugiere al notario consignar expresamente que advirtieron a las partes sobre la responsabilidad que emana del Artículo 1364 del Código Civil y le impone al vendedor.

[Instrucción General #13]

4. BIEN INMUEBLE OBJETO DE LITIGIO PENDIENTE

Advertencia:

- a. Si el Notario tiene conocimiento de la existencia de un litigio sobre el inmueble objeto del negocio jurídico, debe advertir a las partes sobre este hecho.

[Instrucción General #13; In re Matos Bonet, 153 D.P.R. 296 (2001)]

5. COMPRAVENTA ASUMIENDO HIPOTECA

Advertencia:

- a. Se recomienda al Notario que advierta en la escritura a los otorgantes que si el acreedor no presta su consentimiento al cambio de deudor hipotecario, se crea una obligación entre el deudor original y el comprador, pero la obligación del deudor original ante el acreedor no se extingue.
- b. **Nota:** Prestar mucha atención en los casos de Donación.

[S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 DPR 713 (2001); Instrucción General #13]

6. RETENCION A NO RESIDENTES

- a. El Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011 (13 L.P.R.A. sec. 30011 et seq.), mantuvo la retención en el origen en caso de ventas de propiedades por individuos no residentes.

Advertencia: Se sugiere a los notarios consignar en el instrumento público el haber advertido a las partes sobre el deber de realizar la retención requerida por el Código de Rentas Internas a los individuos no residentes de Puerto Rico.

[Instrucción General #13]

7. PINTURA A BASE DE PLOMO

- a. La Ley Federal para la reducción de los riesgos provocados por la pintura a base de plomo en viviendas residenciales ("Residential Lead-Based Paint Hazard Reduction Act"), 42 U.S.C. sec. 4851 et seq. aprobada en 1992, establece varios requisitos que la parte vendedora de un inmueble construido antes del año 1978 deberá cumplir como parte del trámite de compraventa. Estos requisitos son: (1) proveer a los compradores un panfleto preparado por la EPA que contenga información sobre la pintura a base de plomo; (2) informar a los compradores sobre la presencia de pintura a base de plomo o de los peligros de ésta en viviendas construidas antes del año 1978; y (3) concederles un periodo de diez (10) días para que tengan oportunidades de inspeccionar el inmueble.

*Advertencia en caso Negocio Jurídico con Vínculo con **Entidades Federales:***

- a. El notario que autorice un instrumento público, en particular con vínculo con entidades federales, deberá incluir en el instrumento público una advertencia sobre la posible presencia de pintura a base de plomo en bienes inmuebles construidos antes del 1978, además de incluir la documentación requerida por la reglamentación federal.

[Instrucción General #13]

8. SUSTANCIAS CONTAMINANTES EN EL SUELO

- a. La Ley Federal conocida como Ley de Responsabilidad, Compensación y Recuperación Ambiental, 42 U.S.C. sec. 9601 et seq., creó un impuesto a las industrias químicas y petroleras para establecer un fondo para limpiar lugares contaminados.

*Advertencia en caso Negocio Jurídico con Vínculo con **Entidades Federales:***

- a. Se recomienda a los Notarios consignar en el instrumento público que advirtió a las partes sobre los requisitos, las obligaciones y las responsabilidades que les impone dicha ley.

[Instrucción General #13]

HIPOTECA

Listado de Advertencias [Instrucción General #13]

1. Inscripción
2. Refinanciamiento
3. Recisión de Refinanciamiento
4. Mediación Obligatoria

1. INSCRIPCION

Advertencia *Expresa*

- a. La necesidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la escritura de hipoteca para que quede constituida y tenga validez y eficacia jurídica contra terceros, conforme lo establece el Artículo 1774 del Código Civil y el Artículo 188 de la Ley Hipotecaria. In re González Vélez, 156 D.P.R. 580 (2002) [Instrucción General #13]

2. REFINANCIAMIENTO

- a. Cuando en una transacción se requiere la cancelación de un pagaré hipotecario, el mero hecho de que una persona natural o jurídica se comprometa a cancelar el mismo no es garantía que así ocurra. En nuestra jurisdicción hemos observado la práctica de algunas instituciones financieras que han retenido el dinero de un cliente para cancelar el pagaré hipotecario y por razones económicas finalmente no cumplen su compromiso. El resultado es un inmueble afectado por lo menos con dos gravámenes hipotecarios del cual uno se asumía cancelado producto de la transacción.
- b. Jurisprudencia:
 - i. In re Delgado, 120 DPR 518 (1988)
 1. Ocurrió una situación similar a lo antes indicado.
 2. El Notario alegó que la práctica generalizada era autorizar una escritura de refinanciamiento sin que el pagaré hipotecario original estuviera presente en la transacción para poder ser cancelado.
 3. Debido a que los hechos ocurrieron en el 1978 (previo a la Ley 1987), el Tribunal recurrió a la doctrina establecida en In re Meléndez Pérez para fundamentar su acción disciplinaria.
 4. Indicó el Tribunal que era deber del Notario ilustrar y explicarle a las partes la situación, en especial al comprador.
 5. Además, hacer constar en la escritura pública: (a) el hecho que la propiedad estaba afectada por una hipoteca, (b) que se retenía del precio de venta la suma correspondiente para cancelar la hipoteca y, (c) el hecho de que el Notario tenía ante sí un cheque para tales efectos.
 6. Véase Instrucción General #13.

ii. In re Rodríguez Bigas, 154 DPR 177 (2001)

1. Una empleada de la institución financiera se apropió del dinero reservado para la cancelación de un pagaré hipotecario.
2. El Tribunal reafirmó la norma de *In re Delgado*, y añadió como requisito adicional que los notarios advirtan a las partes que tienen el derecho de exigir se cancele la hipoteca original en el mismo acto de refinanciamiento y que de renunciar voluntariamente a dicho derecho, quedan advertidos de las consecuencias.
3. El Tribunal entendió que el Notario, aunque no se cercioró debidamente de que el cheque fuera enviado al acreedor hipotecario, cumplió con lo establecido en *In re Delgado*.
4. Inclusive, el Notario pagó de sus fondos personales la deuda hipotecaria, quedando exonerado.
5. El Tribunal no fundamentó su opinión directamente en la Ley Notarial, sino, en el precedente establecido en *In re Delgado*, cuyo fundamento legal fue el deber de informar.

Advertencia Expresa

- a. Se les advierte a las partes, en especial a la parte compradora que el *“hecho de que existe un cheque y de que el mismo deberá ser remitido al acreedor hipotecario, con el propósito de que sea cancelada la hipoteca original que grava la propiedad, no constituye una garantía absoluta de que ello así será hecho; de que éste, el comprador, tiene el derecho de exigir que la referida hipoteca original sea cancelada en el mismo acto del refinanciamiento; y que, de renunciar voluntariamente a dicho derecho, queda advertido y consciente de los riesgos y consecuencias de que así no se cancele.”*

[Instrucción General #13]

3. RECISION EN REFINANCIAMIENTO

- a. Los términos para el refinanciamiento de ciertas hipotecas permiten rescindir el negocio jurídico dentro de un período de tiempo determinado, derecho que le asiste únicamente a los titulares del bien inmueble. La inclusión de este tipo de cláusula en el instrumento público tiene el efecto de suspender la eficacia del negocio jurídico hasta transcurrido el término provisto para la rescisión. [Instrucción General #13]

Advertencia:

- a. En cumplimiento con los deberes de asesorar y de advertir a las partes sobre los efectos del negocio jurídico, el notario debe consignar una advertencia (en los casos que aplique) sobre la existencia de tal derecho y sus efectos.

[Instrucción General #13]

4. MEDIACION OBLIGATORIA

- El Artículo 4 de la Ley Núm. 184-2012, Ley para la Mediación Compulsoria y Preservación de Tu Hogar, impone a las entidades financieras, sean éstas naturales o jurídicas, la obligación de proveer al deudor hipotecario la información y advertencias que dispone sobre la existencia del proceso de mediación en los casos de ejecución de hipotecas y asuntos relacionados al mismo. [Instrucción General #13 y #34]
- Requisitos establecidos por la Ley:
 - La mediación es requisito jurisdiccional en las acciones de ejecución de hipoteca garantizada con residencia principal.
 - El derecho del deudor se limita a un solo procedimiento de mediación por caso, y si no se encuentra en rebeldía o se han eliminado sus alegaciones, **en cuyo caso no tendría derecho a utilizar este procedimiento.** [Instrucción General #34]

Advertencias: Se orienta a los notarios sobre la necesidad y conveniencia de hacer constar en el instrumento público de constitución de hipoteca que autoricen sobre una residencia principal:

- a. que el deudor fue orientado por la institución bancaria sobre el proceso de mediación obligatoria establecido en los tribunales por virtud de la Ley Núm. 184-2012 y los requisitos para participar del mismo en las acciones civiles de ejecución de hipoteca.
- b. la afirmación del deudor sobre la divulgación o no de dicha información por parte del acreedor hipotecario.

De esta manera se favorece por igual a todas las partes que intervienen en el negocio jurídico y se asegura el cumplimiento con el espíritu de la citada Ley. Al así hacerlo, el notario deberá consignar en el instrumento el detalle de la información y las advertencias divulgadas por el acreedor.

[Instrucción General #34]

DONACION

1. ACEPTACION DE LA DONACION

Advertencia: La donación no obliga al donante, ni produce efectos sino hasta que el donatario la acepta y el donante se entera de tal aceptación.

[Instrucción General #13 y Artículos 565 y 571 Código Civil]

2. BIENES SUFICIENTES PARA VIVIR

Advertencia: Efectuada la donación, que el donante retuvo para sí en plena propiedad o en usufructo, bienes suficientes para vivir en un estado correspondiente a sus circunstancias y no que se puede dar ni recibir por donación más de lo que se puede dar o recibir por testamento.

[Instrucción General #13 y Artículos 576 y 578 Código Civil]

3. FORMALIDAD DE LA ACEPTACION

Advertencia: En la donación de bienes inmuebles, si la aceptación no se realiza en el mismo instrumento público que la donación, para que la misma surta efecto, la aceptación deberá ser consignada en instrumento público en vida del donante. La aceptación deberá, además, ser notificada en forma autentica al donante y se deberá anotar la diligencia de notificación tanto en la escritura de donación como en la de aceptación.

[Instrucción General #13 y Artículos 575 Código Civil]

4. DONACION ENTRE CONYUGES

Advertencia: Que la propiedad convertida en ganancial constituye la residencia principal de ambos cónyuges y que, al momento de hacerse la donación, no existe otra propiedad adquirida por la sociedad legal de gananciales bajo estas mismas disposiciones. Dicha donación no será colacionable en caso del fallecimiento del cónyuge donante.

[Instrucción General #13 y Artículos 1286 Código Civil sobre prohibición de donaciones entre cónyuges modificado por Ley Núm. 131-2009]

5. CONTRIBUCION SOBRE DONACION (No incluidas en las Instrucciones de ODIN)

Advertencias Recomendadas:

1. La necesidad de preparar una Planilla de Donación.
2. La necesidad de presentar el Certificado de Cancelación de Gravamen Contributivo (Relevo de Hacienda) como requisito para poder presentar para inscripción la Escritura de Donación.

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DEBERES Y OBLIGACIONES QUE EMANAN DE LA LEY

- La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, Ley de Condominios, establece deberes y responsabilidades del adquirente y del transmitente en relación a la compraventa, arrendamiento, donación o cesión de un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal.
- También, dispone las reglas que gobiernan su derecho al uso y disfrute de la propiedad, y las limitaciones al ejercicio de ese derecho. [Instrucción General #13]
- El incumplimiento de estos deberes y obligaciones puede dar lugar al ejercicio de una acción de daños y perjuicios por el titular o titulares afectados.
- Los notarios deberán advertir y asesorar a las partes sobre los derechos y obligaciones al disponer o adquirir un inmueble bajo esta ley. A su juicio prudente, deberán hacer constar por escrito en el instrumento aquellas advertencias que por la naturaleza de cada caso se deban detallar. [Instrucción General #13]

URBANIZACIONES – SERVIDUMBRE DE EQUIDAD

CLAUSULAS RESTRICTIVAS

- El Tribunal Supremo ha expresado que las **servidumbres en equidad** son catalogadas como contratos entre las partes y que constituyen derechos reales oponibles a todos. Para la validez y eficacia de las servidumbres en equidad, entre otros requisitos, sus cláusulas restrictivas deben constar en forma específica en una escritura pública y deben inscribirse en el Registro de la Propiedad. Residentes Parkville v. Díaz, 159 DPR 354 (2003); Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, 157 DPR 521 (2002); Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 DPR 346 (1986). [Instrucción General #13]
- Los notarios deben hacer constar en la escritura de adquisición de una propiedad gravada que advirtieron al adquirente sobre la existencia de estas servidumbres en equidad, según surge del Registro de la Propiedad. [Instrucción General #13]

AGREGACION, AGRUPACION, LOTIFICACION, SEGREGACION Y RECTIFICACION DE CABIDA

MENSURA DE LA PROPIEDAD Y CERTIFICACION CATASTRAL

- El notario deberá asesorar a la parte transmitente, o al otorgante que agregue, agrupe, lotifique, segregue, solicite una rectificación de cabida o efectúe la primera traslación de dominio, sobre su deber de procurar la mensura de la propiedad y obtener el certificado catastral de la misma, según dispone el Artículo 6 de la Ley Núm. 235-2000 (21 L.P.R.A. sec. 5135), Ley sobre el Catastro Multifinalitario y Multidisciplinario de Puerto Rico. [Instrucción General #13]
- Es obligación del notario anejar estos documentos a las copias certificadas de la escritura autorizada que se presentará al Registro de la Propiedad y al CRIM. [Instrucción General #13]

PODER DURADERO

Advertencias Expresas

1. La naturaleza y consecuencias del poder duradero.
2. Que el poder será efectivo y válido aun después de que el otorgante le sobrevenga una incapacidad o sea declarado incapaz judicialmente.
3. Que el mandatario no podrá ejercer su mandato sobre el bien inmueble del otorgante, con respecto a su enajenación, sin la debida autorización judicial. [Instrucción General #33]

ASUNTO NO CONTENCIOSO ANTE NOTARIO

- Refiérase a la Instrucción General #30.

IDENTIFICAR ADVERTENCIAS NOTARIALES SEGÚN EL NEGOCIO JURIDICO

Utilice como guía los fundamentos básicos sobre el consentimiento de las partes, el Deber de Informar y la siguiente tabla para elaborar advertencias, que bajo el juicio prudente del Notario, deban expresarse a los otorgantes y/o comparecientes:

1. Proteger el título legal de una propiedad.
2. Lograr que el instrumento público tenga acceso al Registro de la Propiedad.
3. Cumplir con algún requisito especial del negocio jurídico o carga fiscal producto de la transacción.