

**TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO
JUNTA EXAMINADORA DE ASPIRANTES AL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y LA NOTARÍA**

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

Viernes, 19 de marzo de 2021

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2021**

Noel Notario fue requerido por Valeria Vendedora para que autorizara una escritura de compraventa de una propiedad recién construida. Notario requirió a Vendedora que trajera un estudio de título y una certificación de deuda del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), entre otros documentos. También le informó de los sellos necesarios para la escritura, le indicó cuales eran y sus respectivas cuantías. Finalmente, acordaron la cuantía de honorarios notariales.

Vendedora cumplió con llevar el estudio de título y la certificación de deuda a Notario. Del estudio de título surgía que la propiedad no tenía cargas ni gravámenes. Respecto a los sellos requeridos para la escritura, Vendedora le informó a Notario que según su vecina, le correspondía a él conseguirlos, razón por la cual, ella se limitaría a entregarle el dinero a Notario para que él los comprara. Vendedora le entregó el dinero de los sellos y de los honorarios notariales.

Notario no pudo conseguir los sellos de Rentas Internas necesarios para la escritura, no obstante, la autorizó. Posteriormente el inspector de protocolos le señaló a Notario que la escritura mencionada carecía de los Sellos de Rentas Internas correspondientes.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si, para autorizar la escritura de compraventa, procedía que Notario requiriera:
 - A. un estudio de título de la propiedad a vender;
 - B. una certificación de deuda del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).
- II. Si, al Notario no conseguir los sellos de Rentas Internas, procedía que autorizara la escritura sin estos.

**FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 1
Primera página de dos**

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 1**

PUNTOS:

I. SI, PARA AUTORIZAR LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, PROCEDÍA QUE NOTARIO REQUIRIERA:

- | | | |
|---|----|---|
| 1 | 1. | Cuando el notario autoriza una escritura de compraventa da fe y se cerciora de que dicho instrumento público cumple con todas las formalidades de ley, que es legal y verdadero y que es una transacción legítima y válida. |
| 1 | 2. | El notario tiene la indeclinable obligación de conocer el estado registral de la propiedad, en su función principal de custodio de la fe pública. |
| 1 | 3. | El deber notarial de conocer el estado registral de la propiedad es para que el notario se asegure de que autoriza un documento eficaz y que obtuvo el consentimiento informado de los otorgantes. |
| 1 | 4. | Viola la fe pública notarial el notario que autorice una escritura de compraventa dando fe de hechos que no coincidan con la realidad registral. |
| | A. | <u>un estudio de título de la propiedad a vender;</u> |
| 1 | 1. | Para lograr el consentimiento informado de los compradores en una escritura de compraventa, es requisito que el notario les advierta sobre la necesidad de realizar un estudio de título. |
| 1 | 2. | Viola la fe pública notarial el notario que prepara y autoriza una escritura sin requerir un estudio de título en el Registro de la Propiedad. |
| 1 | 3. | Conforme a lo anterior, Notario tiene el deber de solicitar un estudio de título antes de autorizar la escritura de compraventa. |
| 1 | 4. | No solicitar el estudio de título viola la fe pública notarial, por lo que procedía requerirlo. |
| | B. | <u>una certificación de deuda del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).</u> |
| 1 | 1. | En toda escritura pública de un negocio jurídico que conlleve la transferencia del dominio sobre un bien inmueble, |
| 1 | a. | el notario deberá incorporar la advertencia sobre la necesidad y conveniencia de obtener una certificación |

1 3. Procedía que Notario, en el descargo de su función notarial, requiriera una certificación de deuda del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).

II. SI, AL NOTARIO NO CONSEGUIR LOS SELLOS DE RENTAS INTERNAS, PROCEDÍA QUE AUTORIZARA LA ESCRITURA SIN ESTOS.

1 A. En cada documento e instrumento original, autorizado por notario
 público, que haya de ser protocolizado, hay que fijar y cancelar
 sellos de Rentas Internas.

1 B. Los preceptos de ley que requieren la cancelación de estampillas
notariales y los que atienden los derechos arancelarios son de
estricto cumplimiento en los instrumentos públicos que los notarios
autoricen.

C. La práctica de no adherir y cancelar los debidos sellos, en el caso de escrituras:

1. representa una violación a la ley notarial;

1 2. expone a la anulabilidad e ineficacia jurídica en perjuicio de
los otorgantes o de terceros; y

1 3. puede resultar en que se configure el delito de apropiación ilegal.

1 D. La obligación de Notario de adherir y cancelar los sellos (o de utilizar un mecanismo alternativo en caso de que los sellos se adquieran de manera electrónica) al momento de autorizar la escritura de compraventa es de estricto cumplimiento.

1 E. Notario recibió el pago de sus honorarios, así como el de los Sellos de Rentas Internas, por lo que era su obligación autorizar la escritura con los sellos adheridos y cancelados, o con el método alternativo correspondiente.

1 F. Por ende, no procedía autorizar la escritura sin los Sellos de Rentas Internas.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2021

David Deudor, cliente de Ana Abogada, tenía que otorgar una escritura de dación en pago en el pleito en el que Abogada lo representaba. Abogada le informó que no era notaria y que, por ello, su amiga Nilsa Notaria aceptó autorizar la escritura de dación en pago. Abogada redactó y entregó a Notaria la escritura para que la examinara horas antes de acudir al otorgamiento. Notaria verificó apresuradamente la escritura y notó que tenía en blanco el lugar en el que debía ir el valor de la propiedad inmueble, pero entendió que ese defecto podía ser subsanado luego del otorgamiento. Además, descansó en la redacción de la escritura provista por Abogada y no hizo indagación alguna sobre los detalles del negocio jurídico expresado en la escritura.

Los otorgantes conocieron a Notaria cuando llegaron al otorgamiento. Notaria se limitó a entregarles la escritura de dación en pago tal como la recibió. Los otorgantes se percataron de que la escritura tenía en blanco el espacio donde debía expresarse el valor de la propiedad convenido en pagar. A pesar del mencionado defecto, los otorgantes firmaron la escritura ante Notaria.

Posteriormente, Notaria enfrentó una querrela en la que se le imputó haber violado la fe pública notarial al autorizar la escritura. Notaria compareció y alegó, entre otras cosas, que actuó de buena fe y que ella podía corregir el defecto luego del otorgamiento.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Notaria violó la fe pública notarial al autorizar el instrumento público:
 - A. descansando en la escritura provista por Abogada;
 - B. sin expresar el precio previo al otorgamiento.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 2
Segunda página de dos

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 2**

PUNTOS:

I. SI NOTARIA VIOLÓ LA FE PÚBLICA NOTARIAL AL AUTORIZAR EL INSTRUMENTO PÚBLICO:

- | | | |
|---|----|--|
| 1 | 1. | Es función del notario recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirles autoridad a los mismos. |
| 1 | 2. | Es precisamente la presunción de legalidad, veracidad y legitimidad lo que le brinda certeza, garantía y eficacia al documento notarial. |
| 1 | 3. | La función del notario trasciende la de un autómata legalizador de firmas y penetra al campo de la legalidad de la transacción que ante él se concreta. |
| 1 | 4. | La fe pública notarial es de tan alta importancia que no es necesario que el notario falte a la verdad intencionalmente para que incurra en una violación a ella. |
| 1 | 5. | Uno de los deberes del notario con el que debe cumplir al autorizar una escritura es investigar ciertos hechos y datos de los que depende la eficacia o validez del negocio. |
| | 6. | No es suficiente examinar la escritura: |
| 1 | a. | de manera ligera o incidental; |
| 1 | b. | sin indagar sobre su contenido; |
| 1 | c. | sin cerciorarse de que cumple con todos los requisitos que exige la ley. |
| 1 | 7. | Por la importancia que tiene la fe pública notarial en el tráfico de los bienes jurídicos el notario tiene que ser cuidadoso y debe desempeñar su ministerio con esmero, diligencia y estricto celo profesional. |
| 1 | 8. | Una vez el notario se aparta de cumplir con los requisitos y formalidades, lesiona la confianza y la función pública investida en él. |
| | A. | <u>descansando en la escritura provista por Abogada;</u> |
| 1 | 1. | Notaria tenía la obligación de examinar detalladamente no solo la escritura que iba a autorizar, sino también de hacer indagaciones adicionales relacionadas con el negocio jurídico. |

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 2
PÁGINA 2

- 1 5. Notaria violó la fe pública notarial por faltar a su deber de diligencia de cerciorarse de que el instrumento público cumplía con todas las solemnidades que exige la ley.
- B. sin expresar el precio previo al otorgamiento.
- 1 1. Una vez el notario se percató que la escritura no cumple con las formalidades que exige la Ley Notarial deberá abstenerse de autorizarla.
- 1 2. Si el notario, teniendo conocimiento de los defectos en la escritura, no los corrige antes de autorizarla, estaría violando la fe pública notarial.
- 1 3. Una vez Notaria se percató del defecto que contenía la escritura debió corregirlo antes de proceder a autorizarla.
- 1 4. De no poder suplir la información correspondiente del espacio en blanco, Notaria debía abstenerse de autorizar la escritura.
- 1 5. Notaria no corrigió el defecto previo a la autorización de la escritura por lo que autorizarla sin expresar el precio previo al otorgamiento es una violación a la fe pública notarial.

TOTAL DE PUNTOS: 20

**TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO
JUNTA EXAMINADORA DE ASPIRANTES AL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y LA NOTARÍA**

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

Miércoles, 23 de marzo de 2022

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2022**

Carla Compañera y Carlos Compañero interesaban establecer un régimen económico de separación de bienes. A esos efectos, acudieron ante Noelia Notaria quien, luego de evaluar la voluntad de las partes, autorizó la escritura número 17 del 8 de diciembre de 2020. En esta escritura de capitulaciones matrimoniales los otorgantes descartaron el régimen de sociedad de gananciales y adoptaron el de separación de bienes. Notaria les entregó una copia certificada. Días después, Compañera y Compañero contrajeron matrimonio.

Notaria colocó la escritura en la gaveta de su escritorio, en lugar de hacerlo en el expediente de escrituras pendientes de encuadernar. Luego de terminar el mes, Notaria cumplimentó y remitió a la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) el índice notarial correspondiente a diciembre de 2020, pero olvidó incluir la referida escritura. Tampoco la notificó para su inscripción al Registro de Capitulaciones Matrimoniales. El 8 de enero de 2021, se percató de la omisión de la escritura en el índice notarial, pero nada hizo al respecto. El 20 de enero de 2021, Notaria la encuadernó junto a las demás escrituras autorizadas por ella en el año 2020.

Compañera y Compañero adquirieron varios bienes muebles conforme al régimen pactado en la escritura de capitulaciones matrimoniales. La adquisición de esos bienes les generó deudas que no podían solventar. Por tal motivo, Compañera acudió a Luis Licenciado para consultarle si, con las capitulaciones matrimoniales, podrían negociar sus deudas con los acreedores de manera individual conforme a sus bienes privativos. Licenciado solicitó a la ODIN el certificado de vigencia de las capitulaciones matrimoniales. La ODIN certificó que no constaban registradas. Licenciado indicó a Compañera que, al no haberse notificado la escritura al Registro de Capitulaciones Matrimoniales, las capitulaciones no surtían efecto frente a los acreedores.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Notaria actuó de conformidad al ordenamiento notarial al:
 - A. autorizar un instrumento público para viabilizar la voluntad de los otorgantes;
 - B. no incluir la escritura de capitulaciones matrimoniales en el índice notarial;

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 1**

PUNTOS:

I. SI NOTARIA ACTUÓ DE CONFORMIDAD AL ORDENAMIENTO NOTARIAL AL:

A. autorizar un instrumento público para viabilizar la voluntad de los otorgantes;

- | | |
|---|---|
| 1 | 1. Las personas que se unan en matrimonio pueden, antes y después de celebrado el matrimonio, otorgar capitulaciones matrimoniales, sin otras limitaciones que las señaladas en el Código Civil. |
| 1 | 2. Las capitulaciones matrimoniales deben otorgarse en escritura pública para que sean válidas y exigibles. |
| 1 | 3. Los notarios deben redactar las escrituras públicas adaptándolas a las formalidades y solemnidades jurídicas necesarias para su eficacia. |
| 1 | 4. Al Notaria autorizar una escritura pública para viabilizar la voluntad de los otorgantes de crear un régimen económico de separación de bienes, actuó de conformidad al ordenamiento notarial. |

B. no incluir la escritura de capitulaciones matrimoniales en el índice notarial;

- | | |
|---|--|
| 1 | 1. La Ley Notarial requiere que los notarios remitan mensualmente a la Oficina de Inspección de Notarías de Puerto Rico un índice sobre sus actividades notariales, |
| 1 | 2. no más tarde del décimo día calendario del mes siguiente al mes informado. |
| 1 | 3. En el caso de error u omisión en el índice mensual sobre actividad notarial, el notario deberá someter un índice mensual enmendado, con la correspondiente explicación, conforme al procedimiento para radicación tardía. |
| | 4. Notaria incumplió con el ordenamiento notarial al: |
| 1 | (a) no incluir la escritura de capitulaciones matrimoniales en el índice notarial, |
| 1 | (b) ni enmendarlo cuando se percató de no haberlo hecho. |

3. Notaria incumplió el ordenamiento notarial al dejar de notificar las capitulaciones matrimoniales al Registro de Capitulaciones Matrimoniales.
- D. encuadernar la escritura de capitulaciones matrimoniales el 20 de enero del siguiente año.
1. El protocolo es la colección ordenada de escrituras matrices y actas autorizadas durante un año natural por el notario.
2. En el tercer mes de cada año, deberán quedar encuadernados los instrumentos públicos del año anterior.
3. Notaria autorizó la escritura de capitulaciones matrimoniales en el último mes del año.
4. Esta escritura debía estar ordenada y encuadernada junto con los otros instrumentos públicos de ese año.
5. Encuadernar la escritura el 20 de enero de 2020 está dentro de los primeros tres meses del siguiente año por lo que Notaria no violentó el ordenamiento notarial.

II. SI, DE CONFORMIDAD AL ASESORAMIENTO DE LICENCIADO, AL NO HABERSE NOTIFICADO LA ESCRITURA AL REGISTRO DE CAPITULACIONES MATRIMONIALES, LAS CAPITULACIONES NO SURTÍAN EFECTO FRENTE A LOS ACREEDORES.

- 1 A. Para que las capitulaciones matrimoniales surtan efectos contra terceros deben, además, constar inscritas o anotadas en el Registro de Capitulaciones Matrimoniales.
- 1 B. Si la escritura de capitulaciones no consta en el referido registro, no surte efecto ante los acreedores.
- 1 C. El hecho de que Notaria no notificara la escritura al Registro de Capitulaciones Matrimoniales, hace correcto el asesoramiento de Licenciado.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2022

Nelson Notario tiene una abundante obra notarial. La mayoría de las escrituras que autoriza son de compraventas e hipotecas. Sus protocolos habían sido inspeccionados y aprobados con regularidad, sin que se le realizaran señalamientos de falta o insuficiencia de los correspondientes sellos de rentas internas. Por ello, Notario continuó realizando sus cálculos de aranceles de la manera en que solía hacerlo. No obstante, en la inspección de sus protocolos más recientes, la inspectora notificó preliminarmente como falta la insuficiencia de sellos de rentas internas en cuatro mil doscientas veintiocho (4,228) escrituras de hipotecas, con un valor monetario ascendente a cincuenta mil veinticuatro dólares (\$50,024). Concluida la inspección, la inspectora no aprobó el protocolo y pautó una reunión final con Notario para una fecha posterior.

Llegada la fecha pautada, Notario no había corregido las deficiencias señaladas. Ello generó una divergencia de criterio puesto que Notario insistía en que la inspectora no estaba facultada para realizar señalamientos de insuficiencia respecto al cálculo de los correspondientes sellos de rentas internas. Notario sostenía, además, que hizo los cálculos como de costumbre y que la falta de señalamientos previos por la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN), respecto a su manera de computar los aranceles, implica que su práctica es la correcta.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Los méritos del argumento de Notario en cuanto a que la inspectora no estaba facultada para realizar señalamientos de insuficiencia respecto al cálculo de los correspondientes sellos de rentas internas.
- II. Si la alegación de Notario de que la falta de señalamientos previos por la ODIN, en cuanto a su manera de computar los aranceles, implica que su práctica es la correcta.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 2
Segunda página de dos

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 2**

PUNTOS:

I. LOS MÉRITOS DEL ARGUMENTO DE NOTARIO RESPECTO A QUE LA INSPECTORA NO ESTABA FACULTADA PARA REALIZAR SEÑALAMIENTOS DE INSUFICIENCIA RESPECTO AL CÓMPUTO DE LOS CORRESPONDIENTES SELLOS DE RENTAS INTERNAS.

A. Los inspectores de protocolos deben velar por el fiel cumplimiento de:

- 1 1. la ley notarial y su reglamento;
- 1 2. la Ley del Arancel Notarial;
- 1 3. la reglamentación relacionada a los sellos de Rentas Internas, Impuesto Notarial y el sello de la Sociedad para la Asistencia Legal, y
- 1 4. toda legislación o reglamentación adicional referente a las formalidades de los instrumentos públicos o documentos notariales.

1 B. Los inspectores carecen de facultad para calificar el aspecto sustantivo de los documentos que forman parte del protocolo.

1 C. Los inspectores deben verificar si en la matriz de los instrumentos protocolizados aparecen adheridas y canceladas las estampillas de rentas internas,

1 D. computadas de acuerdo con el arancel notarial que establece la ley.

1 E. La inspectora debía verificar que los derechos que Notario canceló en sellos de rentas internas fueran los que corresponden devengar al Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

1 F. Para ello debía corroborar la corrección del cómputo de la cuantía de los aranceles.

1 G. Por las razones antes expuestas, debido a que la inspectora actuó dentro de las facultades de fiscalización que le han sido conferidas, no tiene méritos la alegación de Notario.

II. SI LA ALEGACIÓN DE NOTARIO DE QUE LA FALTA DE SEÑALAMIENTOS PREVIOS POR LA ODIN, EN CUANTO A SU MANERA DE COMPUTAR LOS ARANCELES, IMPLICA QUE SU PRÁCTICA ES LA CORRECTA.

1 A. Los inspectores de protocolos, al realizar sus funciones, deben

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 2
PÁGINA 2

- 1 D. Para evaluar cómo computar los aranceles, no es propio acudir al uso y costumbre, pues la materia está regulada expresamente por la ley.
- 1 E. Un error administrativo no crea derechos ni impide su corrección.
- 1 F. La omisión de señalamientos por parte de un inspector respecto a los requisitos arancelarios constituye un error administrativo.
- 1 G. El uso y costumbre de Notario en el cómputo de aranceles no puede prevalecer sobre las leyes.
- 1 H. La ausencia de señalamientos previos (error administrativo) tampoco puede prevalecer sobre las leyes.
- 1 I. Ello no crea derechos a favor de Notario ni impide que la entidad concernida corrija su error.
- 1 J. Por lo antes dicho, la aprobación previa de los protocolos de Notario no implica que su práctica sea la correcta.

TOTAL DE PUNTOS: 20

**TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO
JUNTA EXAMINADORA DE ASPIRANTES AL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y LA NOTARÍA**

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

Viernes, 17 de marzo de 2023

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2023**

Noelia Notaria decidió mudarse al estado de Florida por dos años, en ánimo de explorar si le convenía establecer su domicilio en ese estado. En preparación de su viaje, llamó a su amiga Sonia Sustituta, quien también era notaria, y le pidió que fungiera como notaria sustituta mientras Notaria regresaba. Sustituta aceptó. Ambas instruyeron al asistente administrativo de Notaria que canalizara todo requerimiento notarial hacia Sustituta, para que lo atendiera. Sin más trámites, Notaria se marchó de Puerto Rico.

Sustituta cumplió con expedir copia certificada de las escrituras de Notaria que le eran solicitadas.

Posteriormente, durante la inspección del protocolo de Notaria, la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) se enteró de que Notaria no estaba en Puerto Rico. Al indagar, la inspectora supo que Notaria se había ido hacía un año y no había renovado la fianza notarial.

La ODIN recuperó e inspeccionó la obra notarial de Notaria. Encontró deficiencias notariales que notificó a Notaria, así como la fecha para llevar a cabo el proceso de reinspección. También le requirió la certificación de la renovación de la fianza notarial. La reunión a esos efectos se pautó para una fecha en que Notaria confirmó que se encontraría en Puerto Rico. Cuando llegó la fecha programada para la reinspección, Notaria no compareció ni excusó su incomparecencia. La inspectora se comunicó con ella y esta se limitó a señalar que no se encontraba en Puerto Rico y que no estaría en la jurisdicción sino hasta un mes después. En consideración a lo anterior, la inspectora reprogramó la reunión para el día después de la llegada de Notaria. No obstante, Notaria no compareció ni se excusó de la reunión reprogramada. Por desatender los requerimientos de ODIN, se presentó una querella ética contra Notaria ante el Tribunal Supremo en la que se le imputó violar los Cánones de Ética Profesional.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Notaria realizó la designación de Sustituta conforme a derecho.
- II. Si Notaria tenía el deber de renovar la fianza notarial.
- III. Si, por desatender los requerimientos de ODIN, Notaria violó los Cánones

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 1**

PUNTOS:

I. SI NOTARIA REALIZÓ LA DESIGNACIÓN DE SUSTITUTA CONFORME A DERECHO.

- 1 A. El notario o notaria podrá nombrar a otro notario o notaria para que le sustituya cuando se ausente de su oficina por cualquier causa que no sea permanente.
- 1 B. Si bien un notario o notaria puede designar a otro para que le sustituya, debe hacerlo por un periodo máximo inicial de tres meses.
- 1 C. Dicho periodo podrá extenderse, previa solicitud al Director o Directora de la Oficina de Inspección de Notarías, hasta un plazo máximo adicional de nueve (9) meses,
 - 1 1. en casos excepcionales y
 - 1 2. mediando justa causa.
- D. Tal designación será:
 - 1 1. notificada a la Oficina de Inspección de Notarías,
 - 1 2. por escrito,
 - 1 3. de manera conjunta o individualmente,
 - 1 4. previo al inicio de la sustitución, y
 - 1 5. no excederá de un año.
- E. Notaria y Sustituta omitieron
 - 1 1. informar a la Oficina de Inspección de Notarías la designación,
 - 1 2. previo al inicio de la sustitución.
- 1 F. Ante lo anterior, Notaria no designó a Sustituta conforme a Derecho.

II. SI NOTARIA TENÍA EL DEBER DE RENOVAR LA FIANZA NOTARIAL.

- 1 A. Ninguna persona autorizada para practicar la profesión notarial en Puerto Rico podrá ejercerla sin tener prestada y vigente una fianza notarial.
- 1 B. La fianza debe renovarse anualmente.
- 1 C. Al mantener abierta su notaría, Notaria tenía el deber de renovar la fianza notarial.

III. SI, POR DESATENDER LOS REQUERIMIENTOS DE ODIN, NOTARIA VIOLÓ LOS CÁNONES DE ÉTICA PROFESIONAL.

- 1 A. El deber de los abogados y los abogados de responder

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 1
PÁGINA 2

- 1 C. Como parte del deber de atender los señalamientos de la ODIN, los notarios y las notarias tienen la obligación de subsanar las faltas en su obra notarial una vez se le señalan y de coordinar una cita próxima con la ODIN para la reinspección de sus protocolos.
- 1 D. Al Notaria desatender los requerimientos de ODIN, lo cual equivale a desatender los requerimientos del Tribunal Supremo, violó el deber Ético Profesional de observar una conducta respetuosa hacia los tribunales y ODIN.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2023

Carla y Carlos Capitulantes contraerían matrimonio el mes entrante y querían otorgar unas capitulaciones matrimoniales ya que ambos tenían bienes privativos. Natalia Notaria, amiga de Carla, accedió a autorizarlas. Les pidió que redactaran los términos y condiciones que interesaban pactar y que acudieran a su oficina para firmar un documento donde constara la voluntad de ambos, luego de lo cual ella les legitimaría las firmas. Siguiendo sus recomendaciones, Capitulantes llevaron los acuerdos a Notaria, quien autenticó las firmas de estos en un affidavit en el que consignaron que el régimen económico que regiría sería el de separación de bienes.

Poco después de contraído el matrimonio, Carla acordó vender uno de sus apartamentos a Celia Compradora. Carla acudió a Néstor Notario para que autorizara la escritura de compraventa y le llevó copia del documento autorizado por Notaria.

Luego de examinar el documento, Notario indicó a Carla que él entendía que ese tipo de negocio jurídico había que hacerlo por escritura pública y que él les autorizaría una escritura de capitulaciones matrimoniales. Le indicó que sería en virtud de la escritura autorizada por él que ellos tendrían un régimen de separación de bienes. Añadió que la escritura debía estar inscrita en el Registro de Capitulaciones Matrimoniales para que fuera oponible ante terceros.

Sorprendida, Carla preguntó a Notario por qué el régimen económico de separación de bienes no existía si ellos firmaron un affidavit. Notario respondió que las capitulaciones no existían porque Notaria no utilizó el medio legal idóneo para ello.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Notario asesoró correctamente a Carla al indicar que:
 - A. las capitulaciones no existían porque Notaria no utilizó el medio legal idóneo para ello;
 - B. la escritura debía estar inscrita en el Registro de Capitulaciones Matrimoniales para que fuera oponible ante terceros.
- II. Si al autorizar el affidavit, Notaria ejerció su deber de competencia de conformidad con los Cánones de Ética Profesional.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 2
Segunda página de dos

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 2**

PUNTOS:

I. SI NOTARIO ASESORÓ CORRECTAMENTE A CARLA AL INDICAR QUE:

A. las capitulaciones no existían porque Notaria no utilizó el medio legal idóneo para ello;

- | | |
|---|---|
| 1 | 1. El notario tiene el deber de asesorar y advertir imparcialmente. |
| 1 | 2. En ese ministerio, le corresponde al notario cerciorarse de que los negocios que se realizan ante él cumplan con la normativa legal aplicable. |
| 1 | 3. Los actos, negocios jurídicos y contratos para los que la ley exige una forma solemne, se rigen por ella. |
| 1 | 4. Los testimonios o declaraciones de autenticidad se utilizan para documentos que no forman parte del protocolo de instrumentos públicos. |
| 1 | 5. Las capitulaciones matrimoniales deben otorgarse en escritura pública para que sean válidas y exigibles. |
| 1 | 6. La autoridad y validez de las capitulaciones depende de acatar fiel e inteligentemente los requisitos y formalidades que impone el ordenamiento, |
| 1 | 7. lo cual no se cumple al autorizar un affidavit, pero sí cuando se autoriza una escritura pública. |
| 1 | 8. Notaria estaba impedida de legitimar la firma en un documento en el que Capitulantes interesaban pactar el régimen económico conyugal. |
| 1 | 9. Las capitulaciones matrimoniales que Capitulantes interesaban pactar debían realizarse mediante escritura pública. |
| 1 | 10. Por lo que Notario asesoró correctamente a Carla al indicar que las capitulaciones no existían porque Notaria no utilizó el medio legal idóneo para ello. |

B. la escritura debía estar inscrita en el Registro de Capitulaciones Matrimoniales para que fuera oponible ante terceros.

- | | |
|---|---|
| 1 | 1. Para que las capitulaciones matrimoniales surtan efectos |
|---|---|

II. SI AL AUTORIZAR EL AFIDÁVIT, NOTARIA EJERCIÓ SU DEBER DE COMPETENCIA DE CONFORMIDAD CON LOS CÁNONES DE ÉTICA PROFESIONAL.

- 1 A. El abogado-notario tiene el deber ético de rendir una labor idónea de competencia y diligencia.
- 1 B. A los notarios también les aplican los cánones del Código de Ética Profesional.
- 1 C. En cuanto al deber de competencia, como el notario ejerce una función pública, su deber es aún mayor pues debe:
 - 1 1. obtener la voluntad informada de los comparecientes;
 - 1 2. y para ello, debe orientarse sobre las normas relativas al negocio que deseen realizar los comparecientes.
- 1 D. Notaria tenía el deber de ejercer su función notarial en cumplimiento con la ley.
- 1 E. Notaria debió autorizar una escritura pública en vez de un afidávit.
- 1 F. Al así actuar, Notaria violó la ley y el deber de competencia que le requieren los cánones del Código de Ética Profesional.

TOTAL DE PUNTOS: 20

**TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO
JUNTA EXAMINADORA DE ASPIRANTES AL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y LA NOTARÍA**

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

Jueves, 21 de marzo de 2024

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2024**

Hijo e Hija acudieron a Notaria para otorgar una escritura de compraventa de un inmueble. Explicaron que su padre fallecido, Causante, era el dueño del inmueble y que, como sus únicos herederos, querían venderlo. Notaria les solicitó el certificado de defunción, un estudio de título del inmueble y el testamento de Causante o, en su defecto, una declaratoria de herederos. Hijo e Hija entregaron a Notaria el estudio de título, del cual surgía que el dominio de la propiedad objeto del negocio constaba inscrito a favor de Causante en el Registro de la Propiedad (Registro), y una certificación negativa de la existencia de testamento expedida por la Oficina de Inspección de Notaría. El día del otorgamiento comparecieron Hijo, Hija y Compradora. Hijo e Hija informaron a Notaria que no se había tramitado una declaratoria de herederos de Causante. No obstante, Notaria autorizó la escritura de compraventa.

Notaria identificó en la escritura a Hijo e Hija como únicos herederos de Causante e indicó que comparecían como parte vendedora. En el instrumento no se indicó la fecha del fallecimiento de Causante ni se mencionó su certificado de defunción. Tampoco Notaria identificó o describió documento alguno sobre la ausencia de testamento o sobre la declaratoria de herederos que estableciera el derecho hereditario de Hijo e Hija. Notaria presentó la escritura para inscripción en el Registro, pero el registrador la denegó por falta de tracto.

Dos años después, ante el hecho de que la escritura aún no estaba inscrita en el Registro, Compradora envió varios correos electrónicos a Notaria para resolver la situación, pero ella los ignoró.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Notaria estaba impedida de autorizar la escritura de compraventa por no tener ante sí los documentos que acreditaran la facultad de vender de Hijo e Hija.
- II. Si procede la denegatoria del registrador por falta de tracto.
- III. Si Notaria violó los Cánones de Ética Profesional al desatender las comunicaciones de Compradora.

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL, SUCESIONES, REGISTRAL INMOBILIARIO Y ÉTICA
PREGUNTA NÚM. 1**

PUNTOS:

I. SI NOTARIA ESTABA IMPEDIDA DE AUTORIZAR LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA POR NO TENER ANTE SÍ LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITARAN LA FACULTAD DE VENDER DE HIJO E HIJA.

- 1 A. Las personas notarias deben cerciorarse de que la escritura que autorizan cumpla con los requisitos necesarios para que la voluntad de los otorgantes se lleve a cabo.
- 1 B. Cuando una persona notaria autoriza un instrumento público debe investigar ciertos hechos y datos de los que depende la eficacia o validez del negocio,
- 1 C. La parte vendedora no era titular del inmueble que pretendía vender.
- 1 D. Notaria necesitaba constatar la facultad de Hijo e Hija de transmitir el dominio.
- 2 E. Para ello necesitaba tener ante sí una declaratoria de herederos o un testamento de Causante.
- 3* F. Entre los documentos que Notaria necesitaba se encuentra:
 - 1. una certificación negativa del Registro de Testamentos,
 - 2. un certificado de defunción de la persona causante,
 - 3. un certificado de nacimiento de los herederos,
 - 4. un relevo de Hacienda,
 - 5. una certificación de Asuntos no Contenciosos ante Notario(a).

***(NOTA: Se asignará un punto por cada documento mencionado hasta un máximo de tres).**

- 1 G. Notaria no tenía ante sí los documentos que acreditaran la facultad de vender de Hijo e Hija, lo que le impedía autorizar la escritura de compraventa.

II. SI PROCEDE LA DENEGATORIA DEL REGISTRADOR POR FALTA DE TRACTO.

- 1 A. Para inscribir documentos por los que se transmita el dominio sobre bienes inmuebles deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos,

**III. SI NOTARIA VIOLÓ LOS CÁNONES DE ÉTICA PROFESIONAL AL
DESATENDER LAS COMUNICACIONES DE COMPRADORA.**

- 1 A. Las personas notarias deben mantener informados a los otorgantes de todo asunto importante que surja en el desarrollo de la encomienda recibida.
- 1 B. La comunicación entre la persona notaria y los otorgantes debe ser efectiva.
- 1 C. Las personas notarias infringen este deber cuando no mantienen informadas a las personas otorgantes sobre el estado de presentación de una escritura.
- 1 D. Notaria no contestó las comunicaciones de Compradora aun conociendo que pretendía inscribir la escritura, al así actuar, violentó los Cánones de Ética Profesional.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2024

Vendedora, quien era mayor de edad y soltera, vendió a Comprador, quien era mayor de edad y soltero, la finca “La Hacienda”, un inmueble sito en Puerto Rico, mediante contrato de compraventa suscrito en Nueva York. El contrato se otorgó ante un notario público de ese estado. La autoridad del notario fue evidenciada mediante certificación expedida por el “County Clerk of the Supreme Court of the State of New York.” La Hacienda constaba inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico (Registro) a favor de Vendedora.

Posteriormente, Comprador regresó a Puerto Rico. Como interesaba solicitar un préstamo ofreciendo la Hacienda como garantía hipotecaria, acudió a Notaria para gestionar la inscripción de su título. Él entendía que, previo a obtener el préstamo, necesitaba una escritura pública que permitiera inscribir su título. Comprador así lo expresó a Notaria y le entregó el contrato de compraventa y la certificación expedida por la autoridad competente que legalizaba la firma del notario en Nueva York. Notaria le indicó que no era necesaria una escritura pública, sino que con un acta de protocolización podría inscribir su título. También le indicó que, como en ese instrumento bastaba transcribir el documento suscrito por las partes en Nueva York, le devolvería el original tan pronto lo transcribiera.

Notaria autorizó el acta de protocolización en la que transcribió el contrato, cuyo original devolvió a Comprador, y unió al acta la certificación que legalizaba la firma del notario de Nueva York.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si no era necesaria una escritura pública para que el título de Comprador tuviera acceso al Registro, sino que con un acta de protocolización del contrato podría inscribir su título.
- II. Si Notaria actuó conforme al ordenamiento notarial al autorizar el acta de protocolización, sin unir el contrato de compraventa.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 2
Segunda página de tres

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL INMOBILIARIO
PREGUNTA NÚM. 2**

PUNTOS:

- I. SI NO ERA NECESARIA UNA ESCRITURA PÚBLICA PARA QUE EL TÍTULO DE COMPRADOR TUVIERA ACCESO AL REGISTRO, SINO QUE CON UN ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN DEL CONTRATO PODRÍA INSCRIBIR SU TÍTULO.**
- 1 A. Un documento notarial contentivo de contrato, otorgado fuera de Puerto Rico, que pretende tener eficacia de instrumento público en esta jurisdicción, deberá ser previamente protocolizado.
 - 1 B. El acta notarial de protocolización de un contrato es un documento público fehaciente, pero no se considera una escritura pública.
 - 1 C. El acta y la escritura difieren respecto a los efectos de la inscripción del contenido del instrumento en el Registro de la Propiedad.
 - 1 D. Como condición para protocolizar un documento notarial otorgado fuera de Puerto Rico, este debe estar legitimado por la persona autorizada para desempeñar esa tarea en la jurisdicción de origen.
 - 1 E. Si el documento proviene de los estados de Estados Unidos de América, será necesario corroborar la autoridad del notario público que legitimó las firmas de las personas comparecientes que aparecen en el documento.
 - F. Constituirá evidencia suficiente la certificación:
 - 1 1. expedida por autoridad competente con facultad para realizar la legalización,
 - 1 2. de la cual surja que la persona notaria o funcionaria pública está autorizada para actuar como tal.
 - G. Para que un documento otorgado fuera de Puerto Rico contentivo de un contrato traslativo de dominio pueda ser inscrito, también deberá cumplir con lo siguiente:
 - 1 1. que el asunto o materia del acto o contrato sea lícito y permitido por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;
 - 1 2. que los otorgantes tengan la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto o contrato con arreglo a las leyes del

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL INMOBILIARIO
PREGUNTA NÚM. 2
PÁGINA 2

- 1 H. Para que el título de Comprador tuviera acceso al Registro no era necesario una escritura pública, sino un acta de protocolización porque se trata de un documento:
- 1 1. otorgado en Estados Unidos;
- 1 2. que contiene un contrato de compraventa de un bien inmueble sito en Puerto Rico;
- 1 3. entre dos personas solteras y mayores de edad;
- 1 4. que se otorgó ante un notario público,
- 1 5. cuya autoridad legal para ello fue legalizada por autoridad competente.

II. SI NOTARIA ACTUÓ CONFORME AL ORDENAMIENTO NOTARIAL AL AUTORIZAR EL ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN SIN UNIR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

- 1 A. Al protocolizar un documento es indispensable unirlo al acta.
- 1 B. Notaria tenía que unir el contrato al acta, aun cuando decidiera transcribirlo.
- 1 C. Por lo que, al autorizar el acta de protocolización sin unir el contrato, Notaria no actuó de conformidad con el ordenamiento notarial.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 3
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2024

Solicitante necesitaba una declaración jurada con urgencia, puesto que debía presentarla a una entidad gubernamental dentro del plazo que le concedieron. Para ello llevó el documento a Notaria, ante quien lo juramentó. Notaria dio fe de conocimiento, estampó su sello y su firma en el documento, luego de dar fe de que Solicitante había jurado y firmado ante ella lo allí expuesto.

Posteriormente, Solicitante salió con premura de Puerto Rico y, mientras se encontraba en el extranjero, se percató de que la declaración jurada que había prestado no contenía toda la información necesaria que exigía la entidad gubernamental. Así que llamó a Notaria y le explicó la necesidad de hacer otra declaración jurada. Como Solicitante no estaba en Puerto Rico, Notaria le indicó que lo mejor sería que le enviara la declaración jurada a fines de incluir el texto omitido. Solicitante envió a Notaria la declaración jurada por correo postal.

Una vez Notaria recibió el documento, añadió a mano la información omitida, antes de la firma de Solicitante, para que el documento cumpliera con los requisitos de la entidad gubernamental.

De otra parte, Nuera, quien era la esposa del hijo de Notaria, también acudió a Notaria para que le autorizara una declaración jurada. Notaria así lo hizo.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Notaria actuó de conformidad con:
 - A. la fe pública notarial, al añadir texto a la declaración jurada luego de firmada y sin la presencia de Solicitante;
 - B. el ordenamiento notarial, al autorizar un documento notarial a Nuera.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 3
Tercera página de tres

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 3**

PUNTOS:

I. SI NOTARIA ACTUÓ DE CONFORMIDAD CON:

A. la fe pública notarial, al añadir texto a la declaración jurada luego de firmada y sin la presencia de Solicitante;

2*

1. El Notario es el 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 hechos, redactar los instrumentos adecuados a ese fin, conferirles autenticidad, entre otros.

(NOTA: Se concederá un punto por cada función que se mencione, hasta un máximo de dos.)

1

2. Mediante un testimonio o declaración de autenticidad, la persona notaria da testimonio de fe de un documento no matriz a requerimiento de parte interesada.

1

3. Los testimonios contendrán los elementos que autentican el acto:

1

- a. Además de la fecha del testimonio, la persona notaria también da fe de la legitimación de las firmas que aparezcan en el documento, y

1

- b. de haber tomado juramento por escrito.

4. En su función pública, las personas notarias ejercen la fe pública notarial que tienen y que comprende un doble carácter:

1

- a. en la esfera de los hechos, la exactitud de lo que la persona notaria ve, oye o percibe por sus sentidos y

1

- b. en la esfera del Derecho, confiere autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado.

1

5. Entre los tipos de testimonios que puede autorizar la persona notaria se encuentra el de legitimación de firmas.

1

6. El testimonio de legitimación de firmas es aquel que acredita el hecho de que, en determinada fecha, una firma ha sido puesta en presencia de la persona notaria y por quien evidentemente es quien dice ser.

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 3
PÁGINA 2

- 1 9. Si al momento de firmar la declaración jurada el notario no está presente o si el documento es autorizado en ausencia de la persona firmante, el notario quebranta la fe pública notarial.
- 1 10. Notaria dio fe de que las aseveraciones contenidas en la declaración jurada fueron realizadas por Solicitante ante ella,
- 1 11. cuando la realidad es que añadió información mientras Solicitante no estaba presente.
- 1 12. Es decir, Notaria dio fe de que, en determinada fecha, Solicitante hizo la declaración que fue añadida al documento y que lo firmó en presencia de ella cuando ello no ocurrió así, con ello Notaria violó la fe pública notarial.
- B. el ordenamiento notarial, al autorizar un documento notarial a Nuera.
- 1 1. Ninguna persona notaria podrá autorizar instrumentos si alguno de los otorgantes es pariente suyo dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
- 1 2. Nuera es pariente de Notaria en el primer grado de afinidad.
- 1 3. La relación de parentesco por afinidad impedía a Notaria autorizar la declaración jurada.
- 1 4. Notaria violentó el ordenamiento notarial al autorizar una declaración jurada a Nuera.

TOTAL DE PUNTOS: 20

**TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO
JUNTA EXAMINADORA DE ASPIRANTES AL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y LA NOTARÍA**

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

Jueves, 13 de marzo de 2025

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2025**

Dueño es titular de una parcela de 25 cuerdas en el campo. Por el lado norte, la parcela colinda con una vía pública que es su único acceso y, por el lado sur, con un lago. Por el este y el oeste, la parcela colinda con fincas pertenecientes a Tercero.

Amigo, recién llegado del extranjero, interesaba comprar una parcela de una cuerda que colindara con un lago. Propuso a Dueño comprarle una cuerda con la condición de que colindara con el lago. Las partes identificaron una parcela de una cuerda que colindaba por el sur con el lago y con el remanente de la finca principal por las demás colindancias. Dueño y Amigo acudieron a Notaria para que hiciera la escritura de compraventa.

Notaria les indicó que debían contratar un agrimensor para que preparara el plano que habría que presentar a las agencias de gobierno para obtener un permiso de segregación. Les indicó que era necesario establecer una servidumbre de paso para que la parcela de una cuerda que segregaría tuviera acceso a la vía pública. Ambas partes accedieron. Notaria añadió que no podría autorizar la escritura sin el plano y el permiso de segregación mencionado ya que necesitaba hacer referencia a ellos para describir la parcela a segregar y el remanente.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si procedía establecer una servidumbre de paso, según indicado por Notaria.
- II. Si, para autorizar la escritura, Notaria necesitaba el plano y el permiso de segregación para describir la parcela a segregar y el remanente.

**FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 1
Primera página de tres**

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO
PREGUNTA NÚM. 1**

PUNTOS:

I. SI PROCEDÍA ESTABLECER UNA SERVIDUMBRE DE PASO, SEGÚN INDICADO POR NOTARIA.

- 1 A. La servidumbre es el derecho real limitado que recae sobre una finca, denominada finca sirviente.
- 1 B. Si la relación es entre fincas, la que recibe la utilidad se llama finca dominante.
- 1 C. Las servidumbres son:
 - 1 1. voluntarias o
 - 1 2. forzosas.
- 1 D. Son forzosas aquellas servidumbres cuya constitución puede ser exigida en los casos contemplados en la ley.
- 1 E. La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca sin salida o con salida insuficiente a una vía pública necesita una servidumbre de paso.
- 1 F. Para constituir una servidumbre, hay que ser titular del derecho de propiedad o de los derechos reales posesorios sobre la finca dominante o la finca sirviente.
- 1 G. Si una finca queda sin salida a una vía pública como consecuencia de un acto de disposición sobre una o más partes de la finca originaria,
- 1 H. el paso o el acceso debe obtenerse a través de la finca originaria o de la parte de la finca colindante procedente de la originaria.
- 1 I. Dueño, titular de la parcela de 25 cuerdas, segregaría y vendería a Amigo una cuerda colindante con el lago y dejaría esa finca sin acceso a vía pública.
- 1 J. Dueño debía asegurar a Amigo acceso a la vía pública,
- 1 K. de manera que la finca dominante, la de Amigo, se sirva de la finca de Dueño, finca sirviente, para tener acceso a la vía pública.
- 1 L. Es por ello que procedía establecer la servidumbre de paso que Notaria indicara.

II. SI, PARA AUTORIZAR LA ESCRITURA, NOTARIA NECESITABA EL PLANO Y EL PERMISO DE SEGREGACIÓN PARA DESCRIBIR LA PARCELA A SEGREGAR Y EL REMANENTE.

- 1 A. Cuando el propietario de la finca dominante, el Dueño, quisiera

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO
PREGUNTA NÚM. 1
PÁGINA 2

- | | | |
|---|----|--|
| 1 | 3. | Referencia de los permisos de segregación y planos expedidos por la agencia o dependencia gubernamental, estatal o municipal designada por ley para autorizar la segregación, incluyendo número de caso y fecha de resolución y plano. |
| 1 | 4. | Descripción de remanente. |
| 1 | 5. | Acompañar los planos y permisos en formato digital o electrónico. |
| 1 | B. | Notaria no podría autorizar la escritura de compraventa de una parcela proveniente de una finca con mayor cabida ya que necesitaba el plano y el permiso de segregación para ello. |

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2025

Causante falleció intestado. Le sobrevivió su esposa, Viuda, y la hija que procrearon, Hija, quien está casada con Notario. Este, a su vez, es sobrino de Viuda por ser hijo de su hermano. El caudal hereditario consistía de bienes inmuebles y rentas.

Viuda e Hija acudieron a Abogada-Notaria para que les tramitara la Declaratoria de Herederos ante el Tribunal de Primera Instancia. Abogada-Notaria aceptó la petición que se le hiciera.

Luego de que el tribunal declarara a Viuda e Hija como las herederas de Causante, Hija solicitó a Abogada-Notaria que autorizara la escritura de partición. Abogada-Notaria, quien ha concentrado su práctica en la litigación, se negó por entender que haber tramitado la Declaratoria de Herederos le impedía autorizar la escritura de partición. Hija, entonces, pidió a su esposo Notario que autorizara la escritura de partición y éste así lo hizo.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si, por tramitar la Declaratoria de Herederos, Abogada-Notaria estaba impedida de autorizar la escritura de partición.
- II. Si Notario actuó de conformidad con el ordenamiento notarial al autorizar la escritura de partición:
 - A. con respecto a Viuda;
 - B. con respecto a Hija.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 2
Segunda página de tres

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 2**

PUNTOS:

- I. SI, POR TRAMITAR LA DECLARATORIA DE HEREDEROS, ABOGADA-NOTARIA ESTABA IMPEDIDA DE AUTORIZAR LA ESCRITURA DE PARTICIÓN.**
- 1 A. La práctica de la profesión de abogado puede ser en algunas ocasiones incompatible con la práctica de la notaría.
 - 1 B. En el ejercicio de su ministerio y en el descargo de la fe pública, la persona notaria no puede tomar partido o bando, porque representa la ley para todas las partes.
 - 1 C. La naturaleza de parcialidad propia, que caracteriza los procedimientos contenciosos, impide que quien ejerce la abogacía actúe como notario en esos procedimientos.
 - 1 D. La práctica de la profesión de abogado es incompatible con la práctica de la notaría cuando ambas intervenciones del abogado-notario traten sobre el mismo asunto.
 - 1 E. La función dual de abogado-notario se permitiría solo en acciones ex parte.
 - 1 F. En estos procedimientos de jurisdicción voluntaria no existe la apariencia de parcialidad impropia que se suscita en procedimientos contenciosos.
 - 1 G. Al ejercer su responsabilidad profesional la persona notaria debe abstenerse de actuar cuando existan las incompatibilidades antes dichas.
 - 1 H. Uno de los procedimientos no contenciosos es la declaratoria de herederos.
 - 1 I. Abogada-Notaria tramitó un procedimiento ex parte ante el Tribunal de Primera Instancia a favor de Viuda e Hija.
 - 1 J. Posteriormente se le requirió un documento notarial basado en el mismo asunto.
 - 1 K. No obstante haber una dualidad de funciones al actuar como abogada en el tribunal y como notaria en la escritura de partición de herencia,
 - 1 L. la declaratoria de herederos es un proceso no contencioso, por lo que está permitido.

II. SI NOTARIO ACTUÓ DE CONFORMIDAD CON EL ORDENAMIENTO NOTARIAL AL AUTORIZAR LA ESCRITURA DE PARTICIÓN:

- 1 A. Ninguna persona notaria podrá autorizar instrumentos en el que alguno de los otorgantes es pariente suyo dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
- B. con respecto a Viuda;
- 1 1. Notario autorizó una escritura de partición en el que Viuda era una de las otorgantes.
- 1 2. Viuda era tía de Notario, por lo que quedaba dentro del tercer grado de consanguinidad. Por otro lado, también era suegra de Notario, por lo que quedaba dentro del primer grado de afinidad.
- 1 3. Al autorizar la escritura de partición de Viuda, Notario actuó contrario al ordenamiento notarial.
- C. con respecto a Hija.
- 1 1. Notario autorizó una escritura de partición en el que Hija era una de las otorgantes.
- 1 2. Hija era esposa de Notario, por lo que quedaba dentro del primer grado de afinidad. Por otro lado, también era prima de Notario, por lo que quedaba dentro del cuarto grado de consanguinidad.
- 1 3. Al autorizar la escritura de partición de Hija, Notario actuó contrario al ordenamiento notarial.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 3
REVÁLIDA NOTARIAL DE MARZO DE 2025

Dueño es propietario y titular registral del solar 1. Adquirió de Vendedor el solar 2 que es un inmueble colindante y con igual cabida que el solar 1. Notario autorizó la escritura de compraventa. Dueño y Notario acordaron que Notario presentaría la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad (Registro) para que el solar 2 constara a nombre de Dueño. Notario presentó la escritura al Registro según lo acordado.

Diez años después de haber otorgado la escritura de compraventa, Dueño quería construir un edificio que se extendería sobre ambos solares y para ello decidió unirlos. Ambos solares estaban libres de cargas y gravámenes. Dueño acudió a Notaria para que lo asesorara sobre cómo lograr su objetivo. Notaria le preguntó si los solares 1 y 2 estaban inscritos a su nombre. Dueño indicó que sí, que hacía diez años había contratado a Notario para ello. Notaria entonces le explicó que, de ser así, lo procedente sería otorgar una escritura de agrupación y presentarla para inscripción en el Registro.

Notaria solicitó un estudio de título y se percató de que el solar 2 aún constaba inscrito a favor de Vendedor. Notificó lo anterior a Dueño y le informó que por eso estaba impedida legalmente de autorizar la escritura de agrupación en ese momento.

Dueño averiguó que Notario presentó la escritura en el Registro y que le notificaron varios defectos que impedían la inscripción solicitada. No obstante, Notario no atendió los defectos señalados y por ello la compraventa de Dueño no quedó inscrita.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Los méritos del asesoramiento de Notaria en cuanto a la unión de los solares en el Registro según lo informado por Dueño.
- II. Si, conforme indicó Notaria, ella estaba impedida legalmente para autorizar la escritura de agrupación en ese momento.
- III. Indique si Notario actuó de conformidad con el deber de diligencia al ejecutar su encomienda.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 3
Tercera página de tres

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL INMOBILIARIO
PREGUNTA NÚM. 3**

PUNTOS:

I. LOS MÉRITOS DEL ASESORAMIENTO DE NOTARIA EN CUANTO A LA UNIÓN DE LOS SOLARES EN EL REGISTRO SEGÚN LO INFORMADO POR DUEÑO.

- A. Para inscribir la agrupación de fincas se deberá cumplir con todos los requisitos siguientes:
- 1 1. que pertenezcan a un solo titular o a los mismos titulares en caso de que sean varios en común proindiviso;
 - 1 2. que sean colindantes entre sí, con algunas excepciones especificadas en la propia Ley del Registro, y;
 - 1 3. que conste en escritura pública.
- 1 B. Dueño es el propietario de dos solares colindantes, de igual cabida y sin gravamen o carga alguna e informó ser dueño registral.
- 1 C. Según lo informado por Dueño, es meritorio el asesoramiento de que los dos solares debían agruparse para lograr unirlos.

II. SI, CONFORME INDICÓ NOTARIA, ELLA ESTABA IMPEDIDA LEGALMENTE PARA AUTORIZAR LA ESCRITURA DE AGRUPACIÓN EN ESE MOMENTO.

- 1 A. Como custodio de la fe pública, es función de la persona notaria recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal.
- 1 B. Es responsabilidad de la persona notaria que autoriza una escritura hacer las averiguaciones mínimas que requieren las normas de la profesión.
- 1 C. Referente a estas averiguaciones mínimas, la persona notaria no puede ignorar el estado registral de la propiedad sobre la cual las partes otorgan la escritura a la fecha del otorgamiento.
- 1 D. Para inscribir documentos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen, o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos.
- 1 E. Notaria realizó averiguaciones mínimas al realizar un estudio de título de las fincas a agrupar.
- 1 F. Del estudio de título surgió que el titular registral era Vendedor, lo

**III. INDIQUE SI NOTARIO ACTUÓ DE CONFORMIDAD CON EL DEBER DE
DILIGENCIA AL EJECUTAR SU ENCOMIENDA.**

- 1 A. Es deber del abogado defender los intereses del cliente diligentemente, desplegando en cada caso su más profundo saber y habilidad y actuando en aquella forma que la profesión jurídica en general estima adecuada y responsable.
- 1 B. En el interés de esto, el deber de diligencia ostenta una modalidad distinta cuando se emplea la función notarial.
- 1 C. En cuanto a ese deber, la responsabilidad del notario es aún mayor, ya que representa la fe pública notarial.
- D. Una persona notaria que desconoce las normas jurídicas relativas a los negocios que ante sí se otorgan,
- 1 1. atenta contra el carácter propio del notariado e
- 1 2. infringe su deber ético de competencia.
- 1 E. El deber de competencia y de diligencia que aplica a los abogados y las abogadas en el desempeño de su función notarial, les requiere corroborar que los actos y negocios jurídicos que autoricen cumplan cabalmente con las normas legales aplicables.
- 1 F. La escritura de compraventa que presentó adolecía de defectos que Notario no atendió. Es decir, no cumplió cabalmente con las normas legales aplicables.
- 1 G. Con ello, actuó contrario a su deber de competencia y diligencia.

TOTAL DE PUNTOS: 20

**TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO
JUNTA EXAMINADORA DE ASPIRANTES AL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y LA NOTARÍA**

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

Viernes, 20 de septiembre de 2024

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2024**

Vendedor hizo un préstamo por la cantidad de \$100,000 que garantizó mediante una hipoteca por 10 años a favor de Banco sobre un inmueble de su propiedad que estaba libre de gravámenes. Cuando faltaban 5 años para saldar la hipoteca, Vendedor pactó vender el inmueble a Compradora por \$200,000 en efectivo.

Vendedor y Compradora acudieron a Notario para otorgar la escritura de compraventa. Vendedor indicó a Compradora y a Notario que transmitía el inmueble libre de cargas y gravámenes y que Compradora había pagado los \$200,000 antes de otorgar la escritura. Notario advirtió a las partes sobre la importancia de conocer el estado registral del inmueble mediante un estudio de título y de las consecuencias de no tenerlo. Con la anuencia de las partes, Notario autorizó la escritura sin contar con un estudio de título.

Dos años después de otorgada la escritura de compraventa, Banco presentó una demanda por cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Vendedor y Compradora. Tan pronto Compradora fue emplazada, procedió a demandar a Vendedor por incumplimiento de contrato, al ocultar que el inmueble estaba grabado, y los daños sufridos. Vendedor alegó que la causa de acción de Compradora estaba prescrita.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Notario actuó de conformidad con la fe pública notarial al autorizar, con la anuencia de las partes, la escritura de compraventa sin estudio de título.
- II. Si Compradora tiene una causa de acción contra Vendedor por incumplimiento de contrato.
- III. Si, de Compradora tener una causa de acción por incumplimiento de contrato, estaría prescrita.

**FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 1
Primera página de tres**

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL, OBLIGACIONES Y CONTRATOS, Y
DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO
PREGUNTA NÚM. 1**

PUNTOS:

I. SI NOTARIO ACTUÓ DE CONFORMIDAD CON LA FE PÚBLICA NOTARIAL AL AUTORIZAR, CON LA ANUENCIA DE LAS PARTES, LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA SIN ESTUDIO DE TÍTULO.

- 1 A. Cuando el notario autoriza una escritura de compraventa da fe y se cerciora de que dicho instrumento público cumple con todas las formalidades de ley, que es legal y verdadero y que es una transacción legítima y válida.
- 1 B. La fe pública notarial impone al notario el deber de hacer las averiguaciones mínimas que requieren las normas de la profesión al momento de autorizar el otorgamiento de la escritura.
- C. Viola la fe pública notarial:
 - 1 1. el no requerir un estudio de título del Registro de la Propiedad,
 - 1 2. y proceder a preparar y autorizar una escritura dando fe de hechos que no coinciden con la realidad registral.
- 1 D. El notario debe asegurarse de que autoriza un documento eficaz y que obtuvo el consentimiento informado de los otorgantes.
- E. Notario tenía el deber de:
 - 1 1. requerir un estudio de título antes de autorizar la escritura de compraventa,
 - 1 2. independientemente de que las partes otorgantes dieran su anuencia a no tenerlo.
- 1 F. Al autorizar la escritura sin tener el estudio de título, Notario violó la fe pública notarial.

II. SI COMPRADORA TIENE UNA CAUSA DE ACCIÓN CONTRA VENDEDOR POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

- 1 A. En un contrato de compraventa, el vendedor está obligado a entregar inmediatamente el bien con sus accesorios, libre de todo gravamen.
- B. El vendedor también está obligado a:
 - 1 1. proporcionar al comprador toda la información sobre el objeto vendido,
 - 1 2. especialmente la relacionada con los linderos, privilegios y

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL, OBLIGACIONES Y CONTRATOS, Y
DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO
PREGUNTA NÚM. 1
PÁGINA 2**

- 1 E. La persona que de cualquier modo contraviene el tenor de su obligación, debe indemnizar los daños y perjuicios causados.
- 1 F. Vendedor incumplió sus obligaciones al no informar el gravamen de la propiedad e indicar que vendía libre de cargas y gravámenes.
- 1 G. Compradora confió en las aseveraciones de Vendedor y los actos de Notario.
- 1 H. Compradora tiene una causa de acción contra Vendedor por incumplimiento de contrato.

III. SI, DE COMPRADORA TENER UNA CAUSA DE ACCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, ESTARÍA PRESCRITA.

- 1 A. Las acciones personales de todo tipo prescriben a los cuatro (4) años, salvo cuando la ley fija un plazo distinto.
- 1 B. Compradora presentó su demanda tan pronto fue emplazada, dentro del término de cuatro (4) años para instarla.
- 1 C. En este caso, no ha transcurrido el plazo de cuatro años para instar su demanda, por lo que no ha prescrito.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2024

Comunera y Comunero pactaron adquirir en común proindiviso una finca inscrita en el Registro de la Propiedad. Junto a Vendedor acudieron a Notario para otorgar la escritura de compraventa. Le indicaron a Notario que Comunera adquiriría el 55% y Comunero el 45%. Notario autorizó la escritura número 1 de 2020, sin especificar las respectivas cuotas porcentuales que le fueron indicadas ni realizar advertencia de manera alguna respecto a la adquisición en comunidad.

Posteriormente, Comunero quiso vender su porción alícuota del 45% a Comprador. Ambos acudieron a Notaria para que esta autorizara la escritura de compraventa acordada. Al examinar la escritura número 1 de compraventa, Notaria se percató de que no indicaba la porción alícuota de Comunero y Comunera. Por esa razón decidió no autorizar la escritura de compraventa entre Comunero y Comprador en ese momento. No obstante, indicó que Notario podría realizar un acta de subsanación que corrigiera la escritura número 1 para precisar las porciones alícuotas. Luego de ello, ella podría autorizar la escritura de compraventa entre Comunero y Comprador.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Notario actuó de conformidad al ordenamiento al autorizar la escritura de compraventa:
 - A. sin indicar las porciones alícuotas adquiridas por cada condueño;
 - B. sin realizar advertencia de manera alguna respecto a la adquisición en comunidad.
- II. Si Notaria actuó correctamente al indicar que Notario podría realizar un acta de subsanación que corrigiera la escritura número 1 para precisar las porciones alícuotas.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 2
Segunda página de tres

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 2**

PUNTOS:

**I. SI NOTARIO ACTUÓ DE CONFORMIDAD AL ORDENAMIENTO AL
AUTORIZAR LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA:**

- A. sin indicar las porciones alícuotas adquiridas por cada condueño;
- 1 1. Notario tenía que precisar en la escritura de compraventa la porción alícuota de cada condueño en términos porcentuales.
- 1 2. Al no precisar los porcientos correspondientes, actuó contrario al ordenamiento.
- B. sin realizar advertencia alguna respecto a la adquisición en comunidad.
- 1 1. El instrumento público contendrá el haberles hecho de palabra a los otorgantes en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes.
- 1 2. No obstante, se consignarán en el documento aquellas advertencias que por su importancia deban, a juicio prudente de la persona notaria, detallarse expresamente.
- 1 3. Cuando la compraventa es sobre una porción abstracta e indefinida en proindiviso de un terreno, hay que hacer las advertencias específicas relativas a ese negocio jurídico.
- 1 4. Esas advertencias, que deben constar en el texto de la escritura, son las siguientes:
- 1 a. Los efectos legales de la comunidad de bienes.
- 1 b. Que no podrá segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el correspondiente permiso de la agencia correspondiente.
- 1 c. Que la participación adquirida por el comprador es abstracta e indefinida y que:
- 1 (1) cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar será nulo e ineficaz y
- 1 (2) podría constituir delito, si no existe el correspondiente permiso de las agencias reguladoras.

II. SI NOTARIA ACTUÓ CORRECTAMENTE AL INDICAR QUE NOTARIO PODRÍA REALIZAR UN ACTA DE SUBSANACIÓN QUE CORRIGIERA LA ESCRITURA NÚMERO 1 PARA PRECISAR LAS PORCIONES ALÍCUOTAS.

- 1 A. Un acta de subsanación es el instrumento que redacta el notario o notaria con el propósito de corregir los defectos u omisiones de que adolezca un instrumento público.
- 1 B. En el acta de subsanación no intervienen las partes otorgantes y es sin perjuicio de una tercera persona.
- 1 C. En ese documento, el referido funcionario hará constar que la subsanación obedece a datos o hechos que presenció o que de otro modo le constan personalmente
- 1 D. y que no afectan el negocio jurídico.
- 1 E. La escritura número 1 tenía un defecto que afectaba el negocio jurídico.
- 1 F. Al afectar el negocio jurídico, no podía subsanarse mediante acta de subsanación, se requería una escritura de rectificación.
- 1 G. Al indicar que la escritura número 1 podría corregirse mediante acta de subsanación, Notaria no actuó correctamente.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 3
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2024

Corporación es una persona jurídica dueña de un inmueble y acordó venderlo a Compradora. Suscribieron un documento privado con los términos que estipularon. Una amiga de Compradora le sugirió que contratara a Notario para que le preparara la escritura de compraventa. Compradora no lo conocía, pero lo llamó y él accedió. Compradora envió a Notario un estudio de título, una certificación de deuda del CRIM y el contrato de compraventa privado. Notario examinó todos esos documentos y los usó para preparar la escritura solicitada.

El día del cierre, Compradora llegó al despacho de Notario y él le pidió una identificación. Compradora mostró su tarjeta electoral reciente, con su foto y firma. Notario consignó en la escritura que la identificó por ese medio. Luego llegó Presidente, quien es el principal oficial ejecutivo de Corporación. Informó a Notario que dejó su cartera en su casa, por lo que no tenía consigo ningún documento de identificación. Compradora indicó a Notario que no había problema, que ella lo conocía y que Presidente era quien decía ser. Notario, entonces, consignó en la escritura que Compradora identificó a Presidente. También consignó en la escritura que, según indicado por Presidente, éste es casado. Notario no consignó el nombre de su cónyuge.

Presidente informó que el secretario de Corporación estaba de viaje y por eso no estaba disponible para firmar el certificado de resolución corporativa que evidenciaba que la Junta de Directores había aprobado la venta y autorizado a Presidente a comparecer a nombre de Corporación. Solicitó a Notario y Compradora que le concedieran hasta el fin de la semana en curso para entregar a Notario el certificado de resolución debidamente firmado y notariado por el secretario. Notario les advirtió que la eficacia del negocio jurídico quedaría en suspenso, y su validez dependería de que se presentara o no el documento que evidenciaba las facultades de Presidente. Compradora expresó no tener reparo a ello. Ante eso, Notario añadió una cláusula a la escritura consignando que las partes estuvieron conformes en otorgar la compraventa sin que se acreditaran las facultades de Presidente, y que fueron advertidas por Notario de que la plena eficacia de la escritura quedaría sujeta a que esas facultades se acreditaran posteriormente. Entonces, procedieron a otorgar la escritura.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Notario actuó de conformidad al ordenamiento notarial al:
 - A. identificar a Compradora;
 - B. identificar a Presidente;

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 3**

PUNTOS:

I. SI NOTARIO ACTUÓ DE CONFORMIDAD AL ORDENAMIENTO NOTARIAL AL:

A. identificar a Compradora;

- | | |
|---|--|
| 1 | 1. Entre los asuntos que debe contener una escritura se encuentra la fe expresa del notario de su conocimiento personal de los otorgantes o, en su defecto, de haberse asegurado de su identidad por los medios establecidos en la Ley Notarial. |
| 1 | 2. En defecto del conocimiento personal de algún otorgante, la persona notaria puede suplir la identificación por medio de un documento de identidad con retrato y firma, expedido por las autoridades públicas competentes. |
| 1 | 3. Compradora no era conocida de Notario. Por ello, Notario tenía que recurrir a los medios supletorios de identificación. |
| 1 | 4. Notario podía identificar a Compradora mediante una tarjeta de identificación expedida por autoridad pública competente. |
| 1 | 5. La tarjeta que Compradora presentó en respuesta al pedido de una identificación fue la tarjeta electoral, la cual contenía foto y firma. |
| 1 | 6. Por tratarse de una tarjeta de identificación expedida por una autoridad pública competente del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Notario actuó de conformidad al ordenamiento notarial al identificar a Compradora por ese medio. |

B. identificar a Presidente;

- | | |
|---|---|
| 1 | 1. En defecto del conocimiento personal de algún otorgante, la persona notaria puede suplir la identificación por medio de la identificación de una de las partes contratantes por la otra, |
| 1 | 2. siempre que del conocimiento de esta última de fe la persona notaria. |
| 1 | 3. Compradora dio fe de conocer a Presidente sin que Notario la conociera. Por ello, Notario no actuó de conformidad con el ordenamiento notarial al identificar a Presidente. |

C. omitir el nombre del cónyuge de Presidente;

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 3
PÁGINA 2

- 1 3. Como la parte otorgante era Corporación (una persona jurídica), no era necesario incluir el nombre del cónyuge de Presidente, por lo que Notario actuó de conformidad al ordenamiento notarial.
- D. autorizar la escritura sin tener ante sí el documento que acreditaba las facultades de Presidente para comparecer a nombre de Corporación.
- 1 1. Si el otorgante comparece en representación de otra persona deberá siempre acreditar ante el notario su designación con los documentos fehacientes,
- 1 2. salvo que exista la conformidad expresa de los otorgantes.
- 1 3. La eficacia plena de la escritura quedará subordinada a la presentación de prueba documental de la representación alegada.
- 1 4. Esta subordinación de la eficacia de la escritura debe ser advertida a las partes y
- 1 5. expresamente consignada por la persona notaria.
- 1 6. Presidente compareció en representación de Corporación pero no presentó a Notario la resolución corporativa que le autorizaba a comparecer a la escritura de compraventa.
- 1 7. Aun cuando las partes estuvieron de acuerdo con otorgar la escritura sin contar con la resolución corporativa, era obligación de Notario hacer las advertencias sobre la eficacia en suspenso de la escritura y así consignarlo.
- 1 8. Notario realizó dichas advertencias y lo consignó, así que cumplió con el ordenamiento notarial.

TOTAL DE PUNTOS: 20

**TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO
JUNTA EXAMINADORA DE ASPIRANTES AL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y LA NOTARÍA**

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

Viernes, 16 de septiembre de 2022

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Daniel Dueño Deudor era propietario de una finca la cual segregó en dos. Acordó vender una de las fincas a Carla Compradora por \$100,000. Daniel tenía una deuda de \$50,000 con el hijo de la hermana de Néstor Notario, Saúl Sobrino, quien era novio de Compradora. Daniel quería pagar esa deuda con el ingreso producto de la venta de la finca. Para realizar la escritura correspondiente acudieron a Notario.

Conforme a la voluntad de los otorgantes, Notario preparó la escritura de compraventa. En la escritura, Notario incluyó una cláusula en la que Daniel reconocía adeudar a Sobrino \$50,000 y que lo pagaría con dinero proveniente de la compraventa. Si bien la escritura incluyó los nombres y los dos apellidos de Daniel y Carla, Daniel firmó como acostumbraba, omitiendo su segundo apellido.

Por error involuntario, Notario no canceló los sellos correspondientes en el momento del otorgamiento. Al percatarse días más tarde, los adhirió y canceló inmediatamente.

Cuando la inspectora de protocolos inspeccionó la obra notarial, señaló como deficiencias que Notario autorizó una escritura con una disposición a favor del sobrino de Notario, que la firma de Daniel carecía de su segundo apellido y que no canceló los sellos en el acto del otorgamiento. Preocupada por los señalamientos de la inspectora, Compradora solicitó a Notario que le explicara si esas deficiencias eran causa de nulidad de la escritura. Notario respondió que los señalamientos no están considerados como causas de nulidad de la escritura y que los atendería oportunamente. Respecto al señalamiento de no cancelar los sellos en el otorgamiento, alegó que fue subsanado adecuadamente y que no conlleva ninguna consecuencia.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Los méritos de los planteamientos de Notario respecto a que:
 - A. no están considerados como causas de nulidad de la escritura;
 1. autorizarla con una disposición a favor de su sobrino,
 2. que la firma de Daniel careciera de su segundo apellido,
 3. la falta de cancelación de los sellos en el acto del

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 1**

PUNTOS:

I. LOS MÉRITOS DE LOS PLANTEAMIENTOS DE NOTARIO RESPECTO A QUE:

A. no están considerados como causas de nulidad de la escritura;

1. autorizarla con una disposición a favor de su sobrino,
 - a. serán nulos los instrumentos públicos que:
 - 1 (1) contengan alguna disposición a favor del notario que lo autorice;
 - 1 (2) en que sean testigos los parientes de las partes en ellos interesadas dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o los parientes o criados del mismo notario;
 - 1 (3) en que no aparezcan las firmas de las partes y testigos cuando deban hacerlo, y la firma del notario.
 - 1 b. Las disposiciones a favor de parientes, dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad del notario que autorizó el instrumento público en que se hicieron no surten efecto.
 - 1 c. El hecho de que la escritura autorizada por Notario tuviera una disposición a favor de su sobrino, pariente de Notario dentro del tercer grado de consanguinidad, hace que la disposición no produzca efectos.
 - 1 d. La disposición a favor del sobrino de Notario no causó la nulidad de la escritura, lo que hace meritorio el planteamiento de Notario.
2. que la firma de Daniel careciera de su segundo apellido,
 - 1 a. Los otorgantes deben firmar la escritura.
 - 1 b. Los que suscriban un instrumento público en cualquier concepto, deben firmar al final con su nombre y apellido o apellidos, en la forma que habitualmente empleen.
 - 1 c. El hecho de que Daniel firmara como suele hacerlo, y

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 1
PÁGINA 2

- 1 b. Será anulable o ineficaz la escritura cuando no se hubieren adherido los sellos correspondientes.
- 1 c. La obligación notarial de adherir y cancelar los sellos al momento de autorizar documentos públicos es de estricto cumplimiento y su omisión puede ser subsanada.
- 1 d. Como no causa la nulidad de la escritura es meritorio el planteamiento de Notario.

B. no cancelar los sellos en el otorgamiento fue subsanado adecuadamente y no conlleva ninguna consecuencia.

- 1 1. La mejor práctica de la notaría requiere que se adhiera y cancele el sello lo más próximo posible al acto de autorizar los documentos públicos.
- 1 2. Esa responsabilidad de adherir y cancelar los sellos es de naturaleza continua.
- 1 3. Hasta tanto esos sellos no sean adheridos y cancelados:
 - 1 a. la validez de las escrituras o de las copias certificadas está en entredicho;
 - 1 b. se expone a los otorgantes o a terceros a sufrir perjuicio.
- 1 4. Es meritorio el planteamiento de Notario porque:
 - 1 a. su omisión de cancelar los sellos fue involuntaria y subsanada con rapidez una vez se percató de su omisión.
 - 1 b. Notario cumplió con su deber continuo en relación con la cancelación de los sellos.
 - 1 c. Notario evitó las consecuencias de su omisión.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2022

Victoria y su hermano Virgilio son dueños en común proindiviso de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad. Victoria acordó vender a Carlos Comprador su participación en la finca con la anuencia de su hermano. Para autorizar la escritura correspondiente, acudieron a Noelia Notaria, indicándole que la finca estaba libre de cargas y gravámenes.

Notaria solicitó a las partes que le proveyeran un estudio de título y una certificación de deuda del CRIM donde constara el número de catastro de la propiedad. Del estudio de título surgía que la finca constaba inscrita a nombre de Victoria y su hermano Virgilio y que estaba libre de cargas y gravámenes.

El día pautado para otorgar la escritura, Comprador sufrió un accidente. Ese mismo día, preocupado por no poder comparecer junto a Victoria, Comprador llamó a Notaria, le preguntó si él podría firmar en horas de esa noche y si ello no afectaba la validez de la escritura. Las partes acordaron con Notaria que esta acudiría a la casa de Comprador a las 7:00 de esa noche a tomar su firma. Victoria, quien se encontraba en la oficina de Notaria, escuchó las advertencias correspondientes, firmó y otorgó la escritura. Según lo acordado, a las 7:00 de esa noche, Notaria acudió a casa de Comprador, realizó las mismas advertencias, luego de lo cual Comprador firmó y otorgó la escritura.

Con respecto a las advertencias, Notaria hizo constar en la escritura lo siguiente: “hice verbalmente a las partes las advertencias legales correspondientes a la transacción objeto de la escritura”.

Al inspeccionar esta escritura, el inspector de protocolos señaló como deficiencia el no haber consignado en esta las advertencias legales relativas a la compraventa de una participación indivisa. Notaria alegó que las hizo verbalmente y que la expresión que hizo en la escritura al respecto era suficiente.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Notaria actuó correctamente al requerir antes del otorgamiento de la escritura:
 - A. un estudio de título,
 - B. una certificación de deuda del CRIM donde constara el número de catastro.
- II. Si, al Notaria tomar las firmas de Victoria y Comprador separadamente, se

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 2**

PUNTOS:

I. SI NOTARIA ACTUÓ CORRECTAMENTE AL REQUERIR ANTES DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA:

A. un estudio de título,

- 1 1. La fe pública notarial impone al notario el deber de hacer las averiguaciones mínimas que requieren las normas de la profesión al momento de autorizar el otorgamiento de la escritura.
- 1 2. El notario tiene la indeclinable obligación de conocer el estado registral de la propiedad.
- 1 3. El notario debe contar con un estudio de título del Registro de la Propiedad al proceder a preparar y autorizar una escritura.
- 1 4. Conforme a lo antes dicho, Notaria actuó correctamente al requerir un estudio de título previo al otorgamiento de la escritura.

B. una certificación de deuda del CRIM donde constara el número de catastro.

- 1 1. En los instrumentos públicos de transferencia de dominio hay que incluir el número de catastro y hacer constar si la propiedad tiene o no deudas contributivas del CRIM.
- 1 2. Notaria, en el descargo de su función notarial, al autorizar la escritura tenía el deber de requerir una certificación de deuda del CRIM, e informar a los otorgantes sobre la conveniencia de obtener una certificación sobre deuda contributiva, así como de incluir el número de catastro, por lo que actuó correctamente al requerirlos.

II. SI, AL NOTARIA TOMAR LAS FIRMAS DE VICTORIA Y COMPRADOR SEPARADAMENTE, SE AFECTÓ LA VALIDEZ DE LA ESCRITURA.

- 1 A. Para que una escritura pública sea válida debe tener la firma de los comparecientes y sus iniciales.
- 1 B. El instrumento público necesita la firma de los otorgantes.
- 1 C. Si no hubiere testigos instrumentales, será innecesario que los comparecientes firmen el documento todos juntos en presencia del notario o de la notaria.

- 1 F. La escritura autorizada por Notaria no requería unidad de acto puesto que no había testigos instrumentales.
- 1 G. Notaria podía recibir separadamente las firmas de los otorgantes en cualquier tiempo, dentro del mismo día natural del otorgamiento.
- 1 H. Como Notaria tomó correctamente las firmas dentro del mismo día natural del otorgamiento, la validez de la escritura no se afectó.

III. LOS MÉRITOS DE LA DEFICIENCIA SEÑALADA RESPECTO A QUE NOTARIA NO CONSIGNÓ EN LA ESCRITURA LAS ADVERTENCIAS LEGALES RELATIVAS A LA COMPRAVENTA DE UNA PARTICIPACIÓN INDIVISA.

- A. Cuando se realiza una compraventa en la cual se efectúa un negocio jurídico sobre una porción abstracta e indefinida en proindiviso de un terreno hay que hacer las siguientes advertencias y consignarlas en el texto de la escritura:
- 1 1. Los efectos legales de la comunidad de bienes.
- 1 2. Que el comprador no podrá segregar o de cualquier modo identificar su participación sobre dicho terreno sin los permisos correspondientes.
- 1 3. Que la participación adquirida por el comprador es abstracta e indefinida.
- 1 4. Que el comprador acepta adquirir en capacidad de comunero.
- 1 B. En la situación de hechos presentada, Notaria no consignó en la escritura las advertencias que exige la Ley Notarial relativas a la compraventa de una participación en una finca poseída en común proindiviso.
- 1 C. Tiene méritos la deficiencia señalada puesto que Notaria actuó incorrectamente al limitarse a consignar una advertencia generalizada, como lo hizo, sin hacer constar en la escritura las advertencias legales relativas al negocio jurídico en particular.

TOTAL DE PUNTOS: 20

**TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO
JUNTA EXAMINADORA DE ASPIRANTES AL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y LA NOTARÍA**

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

Viernes, 15 de septiembre de 2023

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2023**

Carmen y Cris compraron un terreno en común proindiviso cuya escritura fue autorizada por Nilsa Notaria. Notaria incluyó las advertencias generales correspondientes a la compraventa sin especificar la porción alícuota de cada comunero ni añadir alguna advertencia con relación a la comunidad de bienes. Luego de presentada y calificada la escritura de compraventa del inmueble al Registro de la Propiedad (Registro), el registrador denegó la inscripción porque la escritura no especificaba la porción alícuota de cada comunero en la propiedad en cuestión ni contenía la advertencia legal a esos efectos.

Posteriormente, Carmen y Cris contrajeron matrimonio sin otorgar capitulaciones matrimoniales y adquirieron bienes gananciales. Luego, acudieron a Notaria para otorgar unas capitulaciones matrimoniales a fin de establecer un régimen de separación de bienes. Notaria les explicó que una vez otorgaran las capitulaciones debían liquidar la sociedad de gananciales.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Los méritos de las faltas notificadas por el registrador de que la escritura de compraventa:
 - A. no especificaba la porción alícuota de cada comunero en la propiedad en cuestión;
 - B. no contenía advertencia legal alguna sobre la comunidad de bienes.
- II. Si, conforme a la indicación de Notaria, una vez otorgaran las capitulaciones Carmen y Cris debían liquidar la sociedad de gananciales.

**FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 1
Primera página de tres**

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 1**

PUNTOS:

I. LOS MÉRITOS DE LAS FALTAS NOTIFICADAS POR EL REGISTRADOR DE QUE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA:

A. no especificaba la porción alícuota de cada comunero en la propiedad en cuestión;

1 1. Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho, incluyendo las donaciones, precisarán la porción alícuota de cada condueño en términos porcentuales exclusivamente y sin concretar participación específica alguna.

1 2. Al Notaria no consignar la porción alícuota de cada condueño en la escritura, es meritoria la falta notificada.

B. no contenía advertencia legal alguna sobre la comunidad de bienes.

1 1. El instrumento público contendrá el haberles hecho de palabra a los otorgantes en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes.

1 2. No obstante, se consignarán en el documento aquellas advertencias que por su importancia deban, a juicio prudente del notario, detallarse expresamente.

1 3. Cuando la compraventa es sobre una porción abstracta e indefinida en proindiviso de un terreno, hay que hacer las advertencias específicas relativas a ese negocio jurídico.

1 4. Esas advertencias, que deben constar en el texto de la escritura, son las siguientes:

1 a. Los efectos legales de la comunidad de bienes.

1 b. Que no podrá segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el correspondiente permiso de la agencia correspondiente.

1 c. Que la participación adquirida por el comprador es abstracta e indefinida y que

1 (1) cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar será nulo e ineficaz y

1 (2) podría constituir delito, si no existe el

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 1
PÁGINA 2

- 1 6. Notaria debía hacer constar en la escritura las advertencias legales relativas al negocio jurídico en particular, por lo que es meritoria la falta notificada por el registrador.

II. SI, CONFORME A LA INDICACIÓN DE NOTARIA, UNA VEZ OTORGARAN LAS CAPITULACIONES CARMEN Y CRIS DEBÍAN LIQUIDAR LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

- 1 A. Las personas que se unan en matrimonio pueden, antes y después de celebrado el matrimonio, seleccionar el régimen económico conyugal relativo a sus bienes presentes y futuros.
- 1 B. Pueden acordar libremente la separación de bienes al otorgar capitulaciones.
- 1 C. El convenio conyugal de un régimen económico distinto extingue la sociedad de gananciales.
- 1 D. Cuando se disuelve la sociedad de gananciales, se procederá a su liquidación.
- 1 E. Carmen y Cris se casaron sin elegir un régimen económico conyugal, por lo que quedaron sujetos al régimen de sociedad de gananciales.
- 1 F. El interés posterior en otorgar capitulaciones matrimoniales para pactar una separación de bienes, por tratarse de una extinción o disolución de la sociedad de gananciales, hace necesario liquidarla, conforme indicara Notaria.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2023

Arnaldo Abogado-Notario, admitido al ejercicio de la abogacía y la notaría, asumió la representación legal de Diana Demandada en un pleito en el que Daniel Demandante reclamaba que Demandada cumpliera un alegado acuerdo verbal de compraventa sobre un solar propiedad de Demandada. Demandante solicitó al tribunal, como remedio provisional, que emitiera una orden prohibiendo la venta del referido solar. El tribunal denegó la solicitud de prohibición de enajenar.

Pendiente el pleito, Demandada vendió el solar a Teresa Tercera mediante escritura de compraventa autorizada por Abogado-Notario. En esta se indicaba que el solar estaba libre de cargas y gravámenes y no se incluyó advertencia de clase alguna respecto al litigio pendiente sobre el solar.

Al enterarse de la compraventa, Demandante presentó una queja ética ante el Tribunal Supremo. Alegó que Abogado-Notario actuó indebidamente al fungir como notario en la escritura de compraventa cuando, al mismo tiempo, era abogado de Demandada en el caso judicial. Abogado-Notario contestó la queja. Sostuvo que no incurrió en violación ética alguna puesto que no adquirió el bien objeto del litigio para sí, sino que se limitó a actuar como notario.

La Oficina de Inspección de Notarías rindió un informe en el que señaló que Abogado-Notario faltó a los deberes éticos del ordenamiento notarial al autorizar un instrumento público sobre un bien inmueble objeto de un litigio en el cual él actuaba como abogado. También indicó que faltó a la fe pública notarial al omitir realizar advertencia alguna en relación con el litigio pendiente sobre el solar.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Abogado-Notario, conforme señala la Oficina de Inspección de Notarías:
 - A. faltó a los deberes éticos del ordenamiento notarial al autorizar un instrumento público sobre un bien inmueble objeto de un litigio en el cual él actuaba como abogado;
 - B. faltó a la fe pública notarial al omitir realizar advertencia alguna en relación al litigio pendiente sobre el solar.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 2
Segunda página de tres

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 2**

PUNTOS:

I. SI ABOGADO-NOTARIO, CONFORME SEÑALA LA OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS:

A. faltó a los deberes éticos del ordenamiento notarial al autorizar un instrumento público sobre un bien inmueble objeto de un litigio en el cual él actuaba como abogado:

- | | | |
|---|----|---|
| 1 | 1. | La práctica de la abogacía puede ser en algunas ocasiones incompatible con la práctica de la notaría. |
| 1 | 2. | Queda al sano juicio de la persona notaria, dentro de su responsabilidad profesional, decidir cuándo debe abstenerse de actuar cuando, por sus particulares circunstancias, en la dimensión ética podrían generar un potencial de conflicto o la apariencia de conducta impropia. |
| 1 | 3. | La persona notaria, a diferencia de la abogada, está llamada a ser imparcial con todos los otorgantes del instrumento que autorice. |
| 1 | 4. | Su obligación de ilustrar y de advertir ha de desplegarla para todos por igual. |
| 1 | 5. | La práctica de la abogacía es incompatible con la práctica de la notaría cuando ambas intervenciones del abogado-notario traten sobre el mismo asunto. |
| 1 | 6. | La persona notaria debe abstenerse de autorizar documentos públicos respecto a propiedades objeto del litigio, en el cual actúa como abogada de una de las partes otorgantes. |
| 1 | 7. | Al autorizar instrumentos públicos sobre un bien inmueble que es objeto de un pleito en el que se actúa como abogado o abogada, es previsible que, de prevalecer la parte demandante en el pleito sobre cumplimiento específico del contrato, la compraventa autorizada por la persona notaria, con toda seguridad podría tener repercusiones, graves y serias, al momento de la ejecución de la sentencia. |
| 1 | 8. | En ese caso, las repercusiones alcanzan a terceros adquirentes con quienes también se tiene un deber de imparcialidad. |

B. faltó a la fe pública notarial al omitir realizar advertencia alguna en relación al litigio pendiente sobre el solar.

- | | | |
|---|-----|---|
| 1 | 1. | En su función de cumplir con la Ley Notarial, el notario puertorriqueño representa la fe pública y la ley para todas las partes. |
| 1 | 2. | La escritura pública contendrá el haberles hecho de palabra a los otorgantes en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes. |
| 1 | 3. | Se consignarán en el documento aquellas advertencias que por su importancia deban, a juicio prudente de la persona notaria, detallarse expresamente. |
| 1 | 4. | Si bien la venta de bienes litigiosos no está prohibida, el vendedor que no informe al comprador de la existencia del litigio debe indemnizar, en caso de evicción, los daños y perjuicios causados. |
| 1 | 5. | El abogado o abogada en funciones notariales no representa a cliente alguno, representa la fe pública. |
| 1 | 6. | El deber de imparcialidad y el deber de ilustrar y advertir por igual a los otorgantes requieren que se ilustre y explique la situación a todas las partes envueltas en la transacción, en específico, a los compradores de la propiedad. |
| 1 | 7. | Abogado-Notario sabía que el solar que Demandada vendió a Tercera era objeto de un litigio. |
| 1 | 8. | Abogado-Notario tenía el deber de informar a Tercera de la existencia del litigio y advertirle de las consecuencias. |
| 1 | 9. | Abogado-Notario autorizó la escritura de compraventa sin advertencia alguna sobre la existencia del litigio. |
| 1 | 10. | La omisión de Abogado-Notario arriesgó a Demandada y a Tercera a tener que enfrentar repercusiones graves y serias, por lo que, al así actuar, Abogado-Notario faltó a la fe pública notarial según le fuera señalado. |

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 3
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2023

Noel Notario abrió su estudio notarial en el 2007. En mayo de 2022 fue nombrado a un cargo público que era incompatible con su práctica notarial. Al otro día de aceptar el cargo, Notario se comunicó con la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) para que inspeccionaran su obra notarial. Esta no había sido inspeccionada en los últimos dos años. Una vez culminara la inspección, Notario planificaba entregar su obra notarial a ODIN.

A los fines solicitados, Ivana Inspectora acudió al estudio notarial de Notario. Al cabo de la inspección, Inspectora rindió un informe, que entregó a Notario, en el cual se detallaban varias deficiencias que debían ser subsanadas. A saber:

- A. los protocolos de sus últimos dos años no estaban encuadernados;
- B. en la escritura número 17 del 2020 uno de los otorgantes no sabía leer ni escribir y el único testigo instrumental fue el hermano de Notario;
- C. en la escritura número 52 del 2020 uno de los otorgantes compareció como apoderado sin que la escritura identificara el documento de poder.

Notario le indicó a Inspectora que sus señalamientos no constituían deficiencias notariales, razón por la cual, no procedían.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si Notario debía entregar a ODIN su obra notarial y si tenía un plazo para ello.
- II. Los méritos de las deficiencias señaladas por Inspectora:
 - A. los protocolos de sus últimos dos años no estaban encuadernados;
 - B. en la escritura número 17 del 2020 uno de los otorgantes no sabía leer ni escribir y el único testigo instrumental fue el hermano de Notario;
 - C. en la escritura número 52 del 2020 uno de los otorgantes compareció como apoderado sin que la escritura identificara el documento de poder.

FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 3
Tercera página de tres

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 3**

PUNTOS:

I. SI NOTARIO DEBÍA ENTREGAR A ODIN SU OBRA NOTARIAL Y SI TENÍA UN PLAZO PARA ELLO.

- 1 A. Será incompatible el cargo de notario con cualquier cargo público cuando medie una prohibición del ejercicio del notariado.
- 1 B. De aceptar un nombramiento de esa naturaleza, será deber del notario entregar sus protocolos y Registros de Testimonios a la Oficina de Inspección de Notarías a fines de que sean inspeccionados.
- 1 C. Una vez se acepta el nombramiento, hay treinta días para la entrega antes descrita.
- 1 D. Notario aceptó un nombramiento a un cargo público que era incompatible con el ejercicio de la notaría.
- 1 E. Por ello, tenía que entregar su obra Notarial a la Oficina de Inspección de Notarías a fines de que la inspeccionaran.
- 1 F. Para lo cual Notario tenía treinta días.

II. LOS MÉRITOS DE LAS DEFICIENCIAS SEÑALADAS POR INSPECTORA:

- A. los protocolos de sus últimos dos años no estaban encuadernados;
 - 1 1. Al finalizar el tercer mes de cada año deberá quedar encuadernado el protocolo del año anterior.
 - 1 2. El hecho de que los protocolos de Notario de los últimos dos años no estuvieran encuadernados, es un incumplimiento con el ordenamiento notarial. Por lo que es meritoria la deficiencia señalada.
- B. en la escritura número 17 del año 2020 uno de los otorgantes no sabía leer ni escribir y el único testigo instrumental fue el hermano de Notario;
 - 1 1. En la autorización de escrituras no será necesaria la intervención de testigos instrumentales,
 - 1 2. excepto, entre otros, cuando alguno de los otorgantes no sepa o no pueda leer o firmar.
 - 1 3. Como testigo instrumental será suficiente una sola persona.
 - 1 4. No podrán ser testigos instrumentales los parientes del

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 3
PÁGINA 2

- | | | |
|---|----|--|
| 1 | 6. | El hermano de Notario es su pariente de segundo grado de consanguinidad. |
| 1 | 7. | Como Notario utilizó como testigo a su hermano, es decir, un pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad, Notario no cumplió con las formalidades de ley. |
| 1 | 8. | Ello justifica que le señale su incumplimiento, por lo que es meritorio el señalamiento de Inspectora. |
| | C. | <u>en la escritura número 52 del 2020 uno de los otorgantes compareció como apoderado sin que identificara el documento de poder.</u> |
| 1 | 1. | Uno de los deberes de la persona notaria es expresar el carácter en que comparecen los otorgantes. |
| 1 | 2. | Como regla general, todo otorgante que comparezca en calidad representativa deberá acreditar su designación con los documentos fehacientes. |
| 1 | 3. | Notario debía consignar que tuvo ante sí el documento que acreditara que uno de los otorgantes compareció como apoderado, en caso de no ser así, debía consignarlo expresamente en la escritura. |
| 1 | 4. | Por Notario no consignarlo es meritoria la falta señalada. |

TOTAL DE PUNTOS: 20

**TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO
JUNTA EXAMINADORA DE ASPIRANTES AL EJERCICIO
DE LA ABOGACÍA Y LA NOTARÍA**

**Examen de reválida
Derecho Notarial**

Viernes, 18 de septiembre de 2020

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 1
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2020**

Víctor Vendedor decidió vender un apartamento a Carlos Comprador por la cantidad de \$150,000. Ambos eran mayores de edad y solteros. Acordaron que Comprador pagaría con un cheque certificado al momento de otorgarse la escritura de compraventa.

Acudieron a Noelia Notaria para que preparara la escritura de compraventa. Notaria solicitó un estudio de título del cual surgió que el apartamento estaba gravado con una hipoteca de \$50,000. Al informarlo a Vendedor, este le indicó que hacía un mes que había pagado el préstamo garantizado por dicha hipoteca y que aún el banco no le había entregado el original del pagaré para proceder con la cancelación. Entregó a Notaria y a Comprador el recibo del banco como evidencia de pago del préstamo. Notaria advirtió a las partes: de la necesidad de cancelar la hipoteca original; que el hecho de haber pagado el préstamo no garantizaba la cancelación del pagaré; que Comprador tenía el derecho de exigir que la referida hipoteca fuera cancelada en el mismo acto de compraventa; y que, de renunciar voluntariamente a dicho derecho, quedaba advertido y consciente de los riesgos y consecuencias de que así no se cancelara. Comprador consintió que procedieran con la compraventa. Sugirió además que, luego, Notaria se encargara de autorizar la escritura de cancelación de la hipoteca. Notaria autorizó la escritura de compraventa.

Posteriormente, Comprador consultó con su amigo Nicolás Notario, abogado y notario, quien le indicó que él podría autorizar la escritura de cancelación de la hipoteca, a cambio de lo cual ofreció compartir con Comprador los honorarios que Vendedor pagaría por otorgarla. Así lo hicieron.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Si procedía que Notaria autorizara la escritura de compraventa requerida por las partes sin haberse cancelado la hipoteca que gravaba el apartamento.
- II. Si Notario actuó conforme a su deber notarial al compartir honorarios con Comprador.

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 1**

PUNTOS:

- I. SI PROCEDÍA QUE NOTARIA AUTORIZARA LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA REQUERIDA POR LAS PARTES SIN HABERSE CANCELADO LA HIPOTECA QUE GRAVABA EL APARTAMENTO.**
- 1 A. Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles deben constar en documento público.
- 1 B. Por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que le represente.
- 1 C. Es función del notario, recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirles autoridad a los mismos.
- D. El notario tiene que:
- 1 1. conocer el estado registral del inmueble objeto de la transacción;
- 1 2. suplir a los otorgantes las explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para el otorgamiento de la escritura y;
- 1 3. lograr el consentimiento informado de los otorgantes.
- 1 E. En el caso de la compraventa hay que hacer las advertencias que, a juicio prudente del notario, son pertinentes a la compraventa.
- 1 F. Cuando el negocio jurídico incluye cancelar un pagaré hipotecario, además de las advertencias relativas a la compraventa, hay que hacer las advertencias relativas a la cancelación del pagaré hipotecario.
- 1 G. En la situación de hechos presentada, Notaria cumplió con indagar el estado registral del inmueble y de informar a las partes de la existencia de un gravamen.
- H. También les advirtió:
- 1 1. del derecho a que la hipoteca se cancelara en el otorgamiento de la escritura de compraventa;
- 1 2. que Comprador tenía derecho a renunciar a la cancelación de la hipoteca en el acto;

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 1
PÁGINA 2

1 K. Las partes podían otorgar la escritura de compraventa sin haber cancelado la hipoteca.

1 L. Procedía que Notaria autorizara la escritura de compraventa sin cancelar la hipoteca que gravaba el apartamento.

II. SI NOTARIO ACTUÓ CONFORME A SU DEBER NOTARIAL AL COMPARTIR HONORARIOS CON COMPRADOR.

1 A. Los notarios tienen el deber de evitar la práctica ilegal de la notaría por personas no autorizadas a ello.

1 B. A tales fines, está prohibido a los notarios, permitir o facilitar que una persona, o entidad, que no esté autorizada a ejercer la notaría, cobre total o parcialmente por los servicios profesionales prestados por personas admitidas a la práctica de la notaría en Puerto Rico.

1 C. A Notario le está prohibido compartir sus honorarios notariales con Comprador.

1 D. Al compartir los honorarios con Comprador, Notario no actuó de conformidad con su deber notarial.

TOTAL DE PUNTOS: 20

IMPORTANTE: Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

PREGUNTA NÚMERO 2
REVÁLIDA NOTARIAL DE SEPTIEMBRE DE 2020

Víctor Vendedor vendió un inmueble a Carlina Compradora mediante un contrato de compraventa contenido en un documento privado. Ambos eran solteros y mayores de edad. Vendedor compareció representado por su apoderado Ciró Compadre, a quien confirió un poder que, entre otras facultades, le permitía vender inmuebles.

Compradora tomó posesión del inmueble, hecho conocido por Vendedor y sus familiares. Estos también sabían que Compadre había comparecido, en representación de Vendedor, a firmar el contrato de compraventa.

Posteriormente, Vendedor falleció. Compradora, en compañía de Compadre, acudió a Noel Notario. Compradora le indicó que, ante el fallecimiento de Vendedor, necesitaba protocolizar el contrato de compraventa porque le dijeron que, por ser un documento privado, era mejor tener un documento notarial. Le aclaró que su intención no era obtener un documento para tener acceso al Registro de la Propiedad, porque no quería involucrarse en complicaciones legales ni gastar más dinero. Enfatizó que, como el documento privado estaba muy deteriorado, solo quería conservarlo y darle certeza a su fecha. Compadre, por su parte, preguntó si podría comparecer como apoderado de Vendedor, en la eventualidad de necesitarse la comparecencia de la parte vendedora.

Notario evaluó el contenido del documento privado y confirmó el estado de deterioro del documento. Respondió que estaba impedido de protocolizarlo porque contenía un contrato de compraventa de un bien inmueble. Afirmó que lo que procedía era elevar el contrato a escritura pública. Añadió que Compadre no podría comparecer como apoderado de Vendedor. Compradora insistió en que no quería una escritura pública, sino que se protocolizara el documento privado.

ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:

- I. Los méritos del asesoramiento de Notario respecto a que:
 - A. estaba impedido de protocolizar el documento privado por contener un contrato de compraventa de un bien inmueble, sino que procedía elevar el contrato a escritura pública;
 - B. Compadre no podría comparecer como apoderado de Vendedor en la eventualidad de necesitarse la comparecencia de la parte vendedora.

**GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 2**

PUNTOS:

I. LOS MÉRITOS DEL ASESORAMIENTO DE NOTARIO RESPECTO A QUE:

A. estaba impedido de protocolizar un documento privado por contener un contrato de compraventa de un bien inmueble, sino que procedía elevar el contrato a escritura pública;

- | | |
|---|---|
| 1 | 1. Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, deberán constar en documento público. |
| 1 | 2. No obstante, no es necesario para la validez del contrato que este se haga constar en documento público, pues los contratos son obligatorios independientemente de la forma en que se hayan celebrado. |
| 1 | 3. La protocolización de un documento implica su incorporación al protocolo del notario mediante las escrituras o actas que este autorice. |
| 1 | 4. Las escrituras públicas y las actas son instrumentos públicos bien sean en original o en copia certificada. |
| 1 | 5. Podrán ser objeto de actas notariales los actos, hechos o circunstancias que acrediten la existencia de documentos privados. |
| 1 | 6. Cuando algún contratante desee evitar el extravío, y dar certeza a la fecha de un documento privado cuyo contenido fuere materia de contrato, dicho documento podrá ser protocolizado. |
| 1 | 7. En tal caso, el notario hará constar que la protocolización no tiene los efectos de la escritura pública. |
| 1 | 8. Compradora requirió a Notario que preparara un documento notarial basado en un documento privado deteriorado que contenía un contrato de compraventa de un bien inmueble. |
| 1 | 9. Compradora procuraba conservar el documento privado y darle certeza a la fecha. |
| 1 | 10. A esos fines, aun cuando el documento privado contuviera un |

GUÍA FINAL DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL
DERECHO NOTARIAL
PREGUNTA NÚM. 2
PÁGINA 2

- 1 13. para ello, es indispensable que comparezcan al acto todas las partes que intervinieron en el documento privado o, en su defecto, sus herederos, representantes legales o voluntarios a prestar su consentimiento.
- 1 14. No obstante, Compradora fue clara al indicar que quería protocolizar el documento privado en estado de deterioro y que no interesaba la inscripción en el Registro de la Propiedad, que Vendedor había fallecido y que no quería complicaciones legales ni gastar más dinero.
- 1 15. Es inmeritorio el asesoramiento de Notario porque:
- 1 a. no estaba impedido de protocolizar el documento privado de Compradora a los fines requeridos;
- 1 b. la escritura pública no era el instrumento público necesario para viabilizar la voluntad de Compradora.
- B. Compadre no podría comparecer como apoderado de Vendedor en la eventualidad de necesitarse la comparecencia de la parte vendedora.
- 1 1. Para que alguien pueda contratar a nombre de otro, necesita estar autorizado por él o tener legalmente su representación legal.
- 1 2. No obstante, el poder termina, entre otras, con la muerte del poderdante o apoderado.
- 1 3. Al fallecer Vendedor terminó el poder que concediera a Compadre.
- 1 4. Compadre dejó de ser apoderado de Vendedor, por lo que no podría comparecer en tal concepto, lo que hace que el asesoramiento de Notario sea meritorio.

TOTAL DE PUNTOS: 20