

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1435

26 de febrero de 2010

Presentado por el señor *Hernández Mayoral*

Referido a la Comisión de lo Jurídico Civil

LEY

Para enmendar los Artículos 29 y 39 de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico de 1987”, a los fines de autorizar a los notarios a expedir actas notariales indicando las cláusulas repetitivas que tendrán los distintos tipos de escrituras sobre hipoteca que autorice con el propósito de evitar la repetición de cláusulas de escrituras que ante él se otorguen; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El tráfico jurídico hipotecario conlleva el otorgamiento de escrituras repetitivas y uniformes en su contenido creando un cúmulo innecesario de folios o páginas en copias simples y certificadas cuando se presentan las últimas al Registro de la Propiedad para su debida inscripción. Esto a su vez conlleva el doble trabajo de parte de nuestros servidores públicos de revisar, evaluar, calificar, inspeccionar, custodiar y duplicar, una y otra vez, instrumentos públicos hipotecarios repetitivos. A modo de ejemplo, podemos hacer constar la falta de espacio para almacenar documentos y los costos que ello implica, así como los gastos relacionados a la duplicación de estas copias.

El paso de los años ha demostrado que las exigencias del mercado hipotecario estandarizan los documentos necesarios para culminar una transacción de este tipo, incluida la escritura de hipoteca. Ello es así porque las particularidades de las distintas agencias u organizaciones que intervienen en el mercado hipotecario por medio de reglamentación, incentivos o privilegios, así lo exigen e imponen.

La presente Ley tiene el propósito de simplificar la expedición de copias por parte de los notarios públicos de Puerto Rico, así como facilitar el manejo y calificación de estas ante el Registro de la Propiedad, lo que conllevará el ahorro de recursos materiales y humanos para maximizar su eficacia.

El Artículo 29 de la Ley Notarial establece que: “[l]os notarios, a instancia de parte o por su propia iniciativa y bajo su fe, firma, signo, rúbrica y sello notarial, extenderán y autorizarán actas en que se consignen hechos y circunstancias que presencien o le consten de propio conocimiento, y que por su propia naturaleza no constituyan un contrato o negocio jurídico”. Sin embargo, no autoriza a expedir actas notariales como las necesarias para indicarle al Registro de la Propiedad que de manera prospectiva estarán autorizando escrituras sobre hipoteca indicando cuales serán las cláusulas invariables en las autorizaciones de escrituras sobre hipoteca que ante él se otorguen. De una lectura de la Ley se desprende que el articulado tiene el propósito de describir hechos o acontecimientos acaecidos, y no para brindar información repetitiva que el notario anticipa que ocurrirá. Todo ello redundará en una mejor utilización de los recursos y evitará el gasto excesivo de recursos materiales y humanos. Por lo tanto, es necesario enmendar el Artículo 29 de la Ley Notarial para que supla la necesidad de notarizar actas notariales previendo la repetición de cláusulas invariables en escrituras hipotecarias.

Por su parte, el Artículo 39 de la Ley Notarial vigente provee para que el notario expida copias parciales o totales de una escritura otorgada ante él. Mediante la presente Ley se autoriza a los notarios a expedir copias parciales de los instrumentos públicos hipotecarios otorgados ante éstos en los cuales indiquen que las cláusulas contenidas en la copia certificada parcial son las variables y que hagan referencia a cláusulas invariables contenidas en el acta notarial. Conforme a ello, se faculta al Departamento de Justicia a promulgar reglamentación para la calificación y manejo de dichas copias certificadas abreviadas.

Es importante mencionar que ya existen en cada sección del Registro de la Propiedad archivos donde se conservan resoluciones corporativas de cada institución financiera-hipotecaria que indican quienes son las personas autorizadas a representarlas. Es igualmente importante señalar que estas resoluciones corporativas varían tanto como varíe la empleomanía y la gerencia de cada banco. Es decir, ya existe un sistema análogo para que los bancos eviten la repetición de información que puede considerarse uniforme. Por lo tanto, el Registro de la Propiedad ya está familiarizado con este tipo de sistema.

Tal y como el Registro de la Propiedad tiene un archivo para resoluciones corporativas que indican quiénes son las personas autorizadas por el banco para representarles en cada escritura, así mismo tendrá un archivo permanente para conservar actas notariales de cada notario. Por lo que, se autoriza a los notarios a expedir actas notariales que indiquen cuáles son las cláusulas invariables de los distintos los tipos de escrituras que ante él se otorguen y éste autorice. Por ejemplo, debe expedir un acta notarial para las cláusulas invariables de una escritura sobre primera hipoteca de tipo convencional, otra acta notarial para su primera hipoteca de tipo FHA, las garantizadas por Veterano y así por el estilo.

Esta Asamblea Legislativa entiende que es de gran importancia una mejor utilización de los recursos y evitar así el gasto excesivo de recursos materiales y humanos.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 29 de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según
2 enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico de 1987”, para que lea como sigue:

3 “Artículo 29. - Instrumentos públicos - Actas notariales.

4 Los notarios, a instancia de parte o por su propia iniciativa y bajo su fe, firma, signo,
5 rúbrica y sello notarial, extenderán y autorizarán actas en que se consignent hechos y
6 circunstancias que presencien o le consten de propio conocimiento, y que por su propia
7 naturaleza no constituyan un contrato o negocio jurídico.

8 *El notario podrá autorizar actas notariales indicando las cláusulas repetitivas que*
9 *tendrán los distintos tipos de escrituras sobre hipoteca que autorice.”*

10 Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 39 de la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según
11 enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico de 1987”, para que lea como sigue:

12 “Artículo 39.- Copias Certificadas.

13 Una copia certificada es el traslado literal, total o parcial, de un documento otorgado
14 ante notario, que libre éste o el que tenga legalmente a cargo su protocolo, con certificación

1 respecto a la exactitud del contenido y al número de folios que contenga el documento, así
2 como la firma, signo y rúbrica y, en todos los folios, el sello y rúbrica del notario autorizante.

3 *Se autoriza a los notarios a expedir copias parciales de los instrumentos públicos*
4 *hipotecarios otorgados ante éstos en los cuales indiquen que las cláusulas contenidas en la*
5 *copia certificada parcial son las variables y que hagan referencia a cláusulas invariables*
6 *contenidas en el acta notarial.”*

7 Artículo 3.- Se ordena al Departamento de Justicia a promulgar reglamentación para la
8 calificación y manejo de la copias certificadas abreviadas de conformidad con lo aquí
9 establecido.

10 Artículo 4.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.