

(P. de la C. 1746)
(Conferencia)

16 de Julio 1219
ASAMBLEA LEGISLATIVA SESION ORDINARIA
Ley Núm. 43
(Aprobada en 23 de Julio de 2009)

LEY

Para enmendar el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", a los fines de modificar el arancel para el cobro de honorarios notariales.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Notario, distinto a otros profesionales, es a la vez profesional del Derecho y funcionario por delegación del Estado. Este doble carácter resulta irrescindible, pues la supresión de cualquiera de esos dos atributos impediría al Notario cumplir la función que el Estado y la sociedad le han encomendado. El control de legalidad es la espina dorsal del sistema notarial de tipo latino, sistema que se practica en Puerto Rico y en setenta y cinco (75) países alrededor del mundo, y que históricamente llega a nuestro ordenamiento jurídico a través de España. El notario puertorriqueño recibe una delegación especial del Estado para garantizar la seguridad jurídica y la autenticación de instrumentos públicos, testimonios y contratos. El notario ejerce una actividad independiente en el marco de un cargo público, bajo la forma de una profesión sometida al control y supervisión de los poderes del Estado, tanto en cuanto a la observancia de las normas referentes al documento notarial, como en la reglamentación de las tarifas a cobrar por su servicio. Además, el Notario tiene una función preventiva similar a la del Juez, encaminada a reducir los litigios, en la que actúa como asesor imparcial y garantiza la paz social.

La Ley Núm. 239 de 9 de agosto de 2008 enmendó, a su vez, la Ley Notarial de Puerto Rico con el propósito de reafirmar como política pública, un sistema de retribución fija por los servicios notariales, a fin de que el Estado sea quien establezca las tarifas de aranceles notariales en protección a las partes y a la seguridad del tráfico jurídico en general.

Posterior a la entrada en vigor de la referida Ley Núm. 239, hubo un reclamo para que existiera un mayor balance entre la retribución a la cual tiene derecho un Notario por los servicios rendidos, con todos los riesgos e implicaciones que esto conlleva, y el acceso a los servicios notariales de los ciudadanos.

Existe la alegación de que al eliminarse la posibilidad de que el notario pueda negociar y reducir sus honorarios, el consumidor termina pagando más al momento del cierre en la compraventa y en un sinnúmero de transacciones de distinta índole. Como

consecuencia, han aumentado los gastos a la hora de adquirir viviendas, así como en otros negocios jurídicos que requieren la intervención de un notario.

Esperamos que con esta Ley los Bancos en los cargos de originación y descuento, los corredores de bienes raíces en sus comisiones y los desarrolladores tomen la iniciativa de reducir sus tarifas, contribuyendo así a mejorar la crisis económica que afecta a todos.

En consideración a lo antes expresado, esta Asamblea Legislativa entiende necesario enmendar la Ley Notarial de Puerto Rico a los fines de modificar el arancel para el cobro de honorarios notariales.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el inciso (2) del Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 77.-Honorarios Notariales – Arancelarios.

Los Notarios quedan autorizados a cobrar los siguientes honorarios por la prestación de servicios notariales, fijados de acuerdo al Arancel establecido en las siguientes normas:

- (1) Documentos sin cuantía.
 - (a) ...
 - (b)
- (2) Documentos con cuantía.

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

- (a) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de diez mil (10,000) dólares, los honorarios notariales fijados por este Arancel serán de ciento cincuenta (150) dólares.

- (b) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie cosa o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil (10,000) dólares, pero que no exceda de cinco millones (5,000,000) de dólares, los honorarios notariales fijados por este Arancel serán establecidos por acuerdo entre las partes y el notario, pero nunca será mayor del uno por ciento (1%) ni menor del punto cincuenta por ciento (.50%) de su valor, lo cual nunca será menor de doscientos cincuenta (250) dólares.
- (c) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie cosa o cantidad de valor determinable que exceda de cinco millones (5,000,000) de dólares, los honorarios notariales fijados por este Arancel serán el arancel establecido en el inciso (b) anterior, más los honorarios notariales que sean establecidos por acuerdo entre las partes y el Notario(a), por el exceso de cinco millones (5,000,000) de dólares.
- (d) ...
- (e) Por las cancelaciones de hipoteca, los honorarios notariales serán establecidos por acuerdo entre las partes y el Notario(a) los cuales nunca serán menores del punto cincuenta por ciento (.50%) de la cuantía establecida como el principal del pagaré garantizado por la hipoteca a cancelarse, cuyo valor no exceda de cinco millones (5,000,000) de dólares. Cuando exceda los cinco millones (5,000,000) de dólares, los honorarios notariales se establecerán por acuerdo entre las partes y el notario. En ningún caso de los incluidos en este inciso la cuantía a pagar por honorarios notariales será menor de doscientos cincuenta (250) dólares.
- (f) En los casos de vivienda de nueva construcción y en los de refinanciamiento donde una parte otorgue en una misma transacción más de un instrumento público ante el mismo Notario, se autoriza a este último a cobrar por los honorarios notariales del instrumento de mayor valor, lo establecido en los anteriores incisos (b) y (c), por los demás instrumentos de esa misma transacción, cobrará la mitad de lo dispuesto en los incisos anteriores, disponiéndose que la suma de lo cobrado

nunca será mayor del uno por ciento (1%) del instrumento público de mayor valor.

- (3) Excepciones. A) En los casos de viviendas de interés social los instrumentos públicos que se otorguen y en los que intervenga la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, el Banco de Desarrollo Económico de Puerto Rico, el Banco Gubernamental de Fomento de Puerto Rico y cualquier otra agencia o instrumentalidad del gobierno, sea estatal, municipal o federal, de manera directa o por medio de programas de subsidios, el arancel será fijado mediante acuerdo entre la parte y el notario, pero nunca será menor del punto veinticinco por ciento (.25%) o doscientos cincuenta (250) dólares, lo que sea mayor, salvo que la ley habilitadora o reglamento que establezca el programa gubernamental disponga otra cosa. Cuando haya dos o más instrumentos públicos otorgados sobre el valor total de una misma vivienda de interés social en una misma transacción, se dispone que los honorarios notariales nunca serán mayor del uno por ciento (1%) de la cantidad de valor determinable a la vivienda de interés social en cuestión. Este inciso se refiere a financiamientos de vivienda de interés social exclusivamente y no aplica a préstamos con financiamiento o refinanciamiento garantizado por agencias federales o estatales como por ejemplo, los conocidos como FHA, Reverse, Veteranos, y otros de la misma naturaleza.
- (4) Normas Complementarias
 - (a) Ningún Notario(a) podrá cobrar o recibir por sus servicios notariales otra compensación que no sea la establecida en esta Ley, ya sea mediante reembolso de los honorarios, concesión de descuentos o privilegios, o cualquier otro método utilizado para reducir los honorarios aquí establecidos. Esta prohibición no incluye la prestación de los servicios de forma gratuita cuando el Notario lo entienda y considere meritorio, siempre y cuando no se haga como parte de una práctica habitual de negocios, ni como subterfugio, violentando así el propósito de esta Ley; de así hacerlo será sancionado según se establece en el apartado (c) de este inciso. El Notario informará en el índice mensual de actividad notarial, aquellos instrumentos públicos en los cuales prestó sus servicios de forma gratuita haciendo una marca en una columna que se incluya a esos efectos.

..."

Sección 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

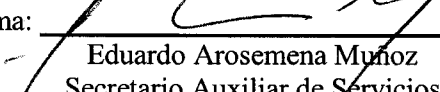
.....
Presidenta de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes

Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 24 de julio de 2009

Firma: 
Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios