

(P. del S. 944)  
(Conferencia)

13<sup>ra</sup> ASAMBLEA 3<sup>ra</sup> SESION  
LEGISLATIVA ORDINARIA  
Ley Núm. 194  
(Aprobada en 7 de agosto de 1998)

## LEY

Para adicionar un inciso (g) al Artículo 15 de la Ley Número 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, y mejor conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico" a los fines de exigir a todo notario que otorgue una escritura pública en la cual se efectúe una compraventa de terreno en común "pro indiviso"; haga constar en dicha escritura unas advertencias especiales a los otorgantes; y prohibir que se otorguen por medio de testimonio los actos o contratos comprendidos en los incisos (1) al (6) del Artículo 1,232 del Código Civil y específicamente, las llamadas ventas de porciones pro indivisas que pretendan expresa o implícitamente la venta de porciones específicas en un inmueble cuya segregación no haya sido previamente aprobada por las agencias correspondientes.

### EXPOSICION DE MOTIVOS

Nuestro ordenamiento jurídico ha facultado a los notarios con la autoridad de autenticar y dar fe de los negocios jurídicos y demás actos o hechos que ante él se lleven a cabo. Esa facultad, conlleva la responsabilidad de escuchar e interpretar la voluntad de las partes para ajustar al Derecho, los negocios jurídicos o el acto que desean llevar a cabo y realizarlo en el tipo de documento que requiere la ley.

Los cánones de ética profesional exigen que el notario actúe con objetividad y en beneficio de todas las partes involucradas, irrespectivamente de quien le contrate o pague.

En nuestra Isla se ha desarrollado la modalidad de vender porciones abstractas e indefinidas de terreno, entiéndase en común "pro indiviso" y esto ha generado una serie de problemas y controversias que deben ser atendidas.

En muchos casos, la compraventa se realiza por escritura pública y el comprador alega que no sabía lo que representaba comprar en común "pro indiviso" y que se ha topado con problemas de índole legal para obtener los permisos de la Junta de Planificación o Administración de Reglamentos y Permisos, a pesar de que el notario tiene el deber de realizar las advertencias de ley pertinentes al otorgamiento de que se trate. En otras ocasiones se realiza la compraventa por documento privado reconocido por testimonio (affidávit) a pesar de que, por tratarse de una transmisión de un derecho real inmobiliario este tipo de contrato, es necesario que se otorgue escritura pública para que sea inscribible en el Registro de la Propiedad. De la investigación realizada por la Comisión de Vivienda del Senado en virtud de la Resolución del Senado 467 surge que en efecto, se continúan realizando transacciones de compraventa de porciones pro indivisas que encubren segregaciones no autorizadas. A base de este estudio, en esta Ley se enmienda específicamente dicho Artículo 56 para aclarar que la autorización de actos o contratos comprendidos en los incisos (1) al (6) del Artículo 1,232 del Código Civil estará prohibida por medio de testimonio y específicamente las llamadas ventas de porciones pro indivisas con segregaciones implícitas.

Entendemos que la presente medida proveerá mecanismos para que los otorgantes de escrituras, únicos documentos en los cuales se pueden efectuar compraventas de terreno en común "pro indiviso", realicen el negocio jurídico con la conciencia ilustrada, concientes de las consecuencias legales y los derechos que le asisten.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1.- Se adiciona un inciso (g) al Artículo 15 de la Ley Número 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Artículo 15

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

(a) ...

(g) En una escritura de compraventa en la cual se efectúe un negocio jurídico sobre una porción abstracta e indefinida en "pro indiviso" de un terreno, el notario tendrá que advertirle a los otorgantes los efectos legales de la comunidad de bienes, según lo establecido por las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico. Además, advertirá que no podrá segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el correspondiente permiso de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o la agencia correspondiente. Que la participación adquirida por el comprador es abstracta e indefinida y que cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar será nulo e ineficaz y podría constituir delito grave, si no existe el correspondiente permiso de las agencias reguladoras. Incluirá también la aceptación del comprador de adquirir en capacidad de comunero, todo lo cual hará constar en el texto de la escritura."

Sección 2.-Se enmienda el tercer párrafo del Artículo 56 de la Ley Número 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Podrá el notario, a requerimiento de partes interesadas, dar testimonio de fe en un documento no matriz, de la legitimación de las firmas que en él aparezcan, siempre que no se trate de los actos comprendidos en los incisos (1) al (6) del Artículo 1,232 de Código Civil vigente, que es una traducción o copia fiel y exacta de cualquier documento que no obre en su protocolo, o en general, de la identidad de cualquier objeto o cosa.

Sólo los notarios podrán dar testimonio de hechos, actos o contratos de mero interés particular sin perjuicio de lo dispuesto en cualesquiera leyes vigentes. Las declaraciones de autenticidad podrán comprender o no el juramento.

No podrán los notarios autorizar testimonios en los casos comprendidos en el Artículo 5 de esta Ley, ni en los incisos (1) al (6) del Artículo 1,232 del Código Civil. Esta prohibición incluye específicamente los contratos de venta de inmueble que pretendan expresa o implícitamente, adjudicar porciones específicas en un inmueble cuya segregación no haya sido previamente aprobada por las agencias correspondientes.

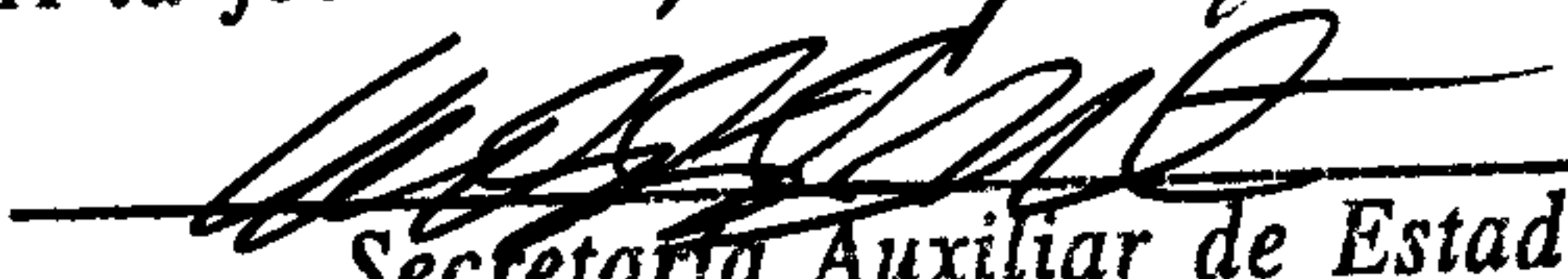
El notario no asume responsabilidad alguna por el contenido del documento privado cuyas firmas legitime."

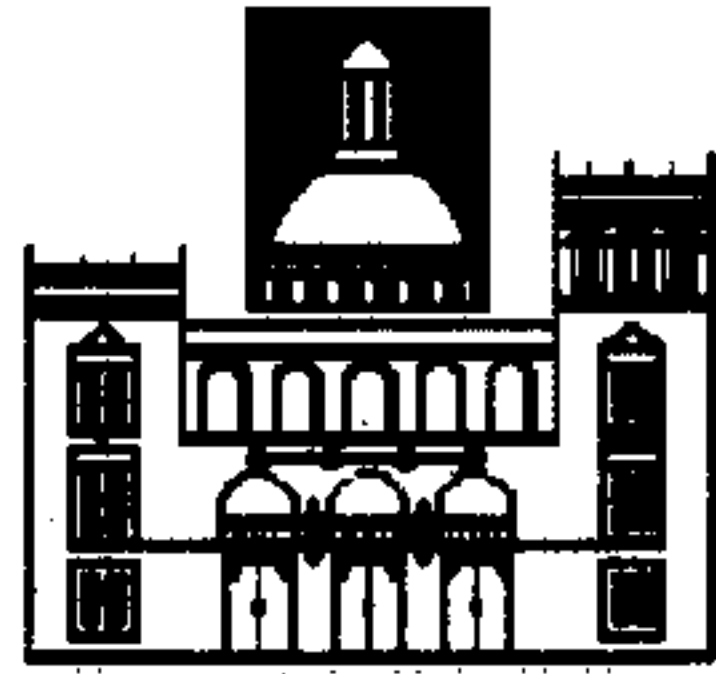
Sección 3.- Se ordena al Colegio de Abogados de Puerto Rico, para que en coordinación con la Asociación de Notarios de Puerto Rico, desarrolle una campaña de orientación al público en general y ofrezca los seminarios que sean necesarios para los notarios de Puerto Rico, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en esta Ley.

Sección 4.- Esta Ley entrará en vigor sesenta (60) días después de su aprobación.

.....  
Presidente del Senado

.....  
Presidente de la Cámara

**DEPARTAMENTO DE ESTADO**  
**CERTIFICO:** que es copia fiel y exacta del original aprobada y firmada por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, .  
el día 7 de agosto de 1998.  
A la fecha de 14 sept 1998  
  
Secretaría Auxiliar de Estado  
de Puerto Rico



LEGISLATURE OF PUERTO RICO

## *Office of Legislative Services*

*Luis G. Hidalgo*  
DIRECTOR

October 15, 1999

Luis G. Hidalgo, Director of the Office of Legislative Services of the Legislature of Puerto Rico, hereby certifies to the Secretary of State that he has duly compared the English and Spanish texts of Act No. 194 (S.B. 944) of the 3rd Session of the 13th Legislature of Puerto Rico, entitled:

**AN ACT** to add subsection (g) to Section 15 of Act No. 75 of July 2, 1987, as amended, better known as the "Puerto Rico Notarial Act", in order to require every notary who executes a public deed for the sale of common "pro indiviso" land, to set forth in said deed certain special warnings to the grantors; and to prohibit the documents or contracts comprised in clauses (1) to (6) of Article 1,232 of the Civil Code, specifically the so-called sale of undivided portions of real property whose segregation has not been previously approved by the corresponding agencies, from being executed through testimony,

and finds the same are complete, true and correct versions of each other.

  
Luis G. Hidalgo

(S.B. 944)  
(Conference)

**(No. 194)**

(Approved August 7, 1998)

**AN ACT**

To add subsection (g) to Section 15 of Act No. 75 of July 2, 1987, as amended, better known as the "Puerto Rico Notarial Act", in order to require every notary who executes a public deed for the sale of common "pro indiviso" land, to set forth in said deed certain special warnings to the grantors; and to prohibit the documents or contracts comprised in clauses (1) to (6) of Article 1,232 of the Civil Code, specifically the so-called sale of undivided portions of real property whose segregation has not been previously approved by the corresponding agencies, from being executed through testimony.

**STATEMENT OF MOTIVES**

Our body of laws has empowered notaries to authenticate and witness the legal transactions and other acts or facts executed before them. That power entails the responsibility of listening to and interpreting the will of the parties so as to adjust to the Law, the legal transactions or the acts which they desire to execute and to do this on the type of document required by law.

The rules of professional ethics require the notary to act objectively and for the benefit of all parties involved regardless of who has contracted him/her or who is paying for his/her services.

Our Island has experienced the development of a trend to sell abstract and undefined portions of land, be it understood common "pro indiviso" land, which has generated a series of problems and controversies which must be attended to.

In many cases the sale is carried out through a public deed, and the buyer claims he/she did not know what buying common "pro indiviso" land implied, and has had to face problems of a legal nature to obtain permits from the Planning Board or the Regulations and Permits Administration, in spite of the fact that notary is duty bound to provide the pertinent legal admonitions concerning the granting in question. At other times the sale is carried out through an affidavit, in spite of the fact that even though this type of contract involves the transfer of an "in rem" right pertaining to real property, it is necessary that a public deed be executed so that the property can be registered in the Property Registry. The investigation conducted by the Senate Housing Committee by virtue of Senate Resolution 467, gives rise to the fact that transactions of the sale of "pro indiviso" portions of land which conceal unauthorized segregations continue to be carried out. On the basis of this study, this Act seeks to specifically amend said Section 56 in order to clearly state that it shall be prohibited to authorize those acts or contracts comprised clauses (1) to (6) of Section 1,232 of the Civil Code, through testimony, and specifically, the so-called sale of "pro indivisa" portions with implicit segregations.

We are certain that this measure shall provide mechanisms to allow the executors of deeds, the sole documents through which the sale of common "pro indiviso" land may be carried out, to conduct the legal transaction with an open mind, being aware of the legal consequences and the rights to which they are entitled.

***BE IT ENACTED BY THE LEGISLATURE OF PUERTO RICO:***

Section 1.-A subsection (g) is hereby added to Section 15 of Act Number 75 of July 2, 1987, as amended, to read as follows:

"Section 15.-

The expository and dispositive part of the public deed, together with the legal transaction which motivates its execution, its antecedents and the facts witnessed to and consigned by the notary, shall contain the following:

(a) ...

(g) In a deed of sale whereby a legal transaction is carried out concerning an abstract and undefined "pro indiviso" portion of land, the notary shall have to admonish the executors of the legal effects of community property, as established by the provisions of the Puerto Rico Civil Code. The notary shall also admonish the executors that they can not segregate, divide into lots, mark or otherwise identify their share of said land without the corresponding permit from the Planning Board, the Regulations and Permits Administration or the corresponding agency, and that the share acquired by the buyer is abstract and undefined and that any understanding, agreement or pact to segregate, divide into lots, mark or otherwise identify it shall be null and void and may constitute a felony if the corresponding permit of the regulatory agencies is lacking. It shall also include the acceptance of the buyer to acquire it as joint owner, all of which shall be indicated in the text of the deed."

Section 2.-The third paragraph of Section 56 of Act No. 75 of July 2, 1987, as amended, is hereby amended to read as follows:

"The notary shall, at the request of the interested parties, certify in a deed other than the original, the legality of the signatures appearing thereon, provided this does not concern the acts comprised in subsections (1) to (6) of

Section 1,232 of the Civil Code in effect, which is a translation or a true and exact copy of any deed not in his/her protocol, or in general, of the identity of any object or thing.

Only the notaries shall give testimony of the facts, acts or contracts of mere specific interest without prejudice of the provisions of any of the laws in effect. The statements of authenticity may or may not be part of the oath.

Notaries shall not authenticate testimonies in comprised included in Section 5 of this Act, nor in subsections (1) to (6) of Section 1,232 of the Civil Code. This prohibition specifically includes sales contracts of real property that expressly or implicitly intend to adjudicate specific portions of real property whose segregation has not been previously approved by the corresponding agencies.

The notary does not assume any responsibility for the contents of the private document whose signature he/she authenticates."

Section 3.-The Puerto Rico Bar Association, in coordination with the Notaries Association of Puerto Rico, is hereby directed to develop an orientation campaign for the general public and to offer the necessary seminars for the notaries of Puerto Rico, in order to comply with the provisions of this Act.

Section 4.-This Act shall take effect sixty (60) days after its approval.