

**El ejercicio de la función pública notarial en el ámbito virtual
en Puerto Rico**

NOT. PEDRO M. ORTIZ BEY

XVIII JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA
SAN JUAN, PUERTO RICO
20-22 DE OCTUBRE DE 2021

UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO
Comisión de Asuntos Americanos

Tabla de contenido

RESUMEN EJECUTIVO	3
CAPÍTULO I.....	5
Introducción.....	5
CAPÍTULO II.....	8
Antecedentes históricos.....	8
CAPÍTULO III.....	16
Inmediación presencial o virtual - ¿cuál debe prevalecer?.....	16
CAPÍTULO IV.....	20
Desarrollos Tecnológicos y Retos.....	20
Protocolo Digital.....	23
La Firma Electrónica Notarial	28
Recomendaciones de la Comisión Notarial sobre la firma electrónica.....	33
La función notarial ante las emergencias	35
Radicación electrónica de documentos notariales.....	38
CAPÍTULO V.....	42
Conclusiones y Recomendaciones	42
Protocolo digital de resguardo.....	42
Firma electrónica notarial	43
Radicación Electrónica Notarial (REN) – hoy Sistema Integrado Notarial (SIGNO).....	45

RESUMEN EJECUTIVO

En Puerto Rico existe la necesidad de atender los temas del derecho notarial con miras a un futuro de desarrollo tecnológico que eleve la práctica a la altura de los avances y desarrollos que existen al día de hoy. El desarrollo de bases de ayuda electrónica se ha visto limitado por la renuencia al cambio, muchas veces excusada por la situación fiscal, presupuestaria y burocrática que se entiende existe en las instrumentalidades del gobierno.

El notario, como depositario de la fe pública, cuenta con una función que está revestida de un alto grado de interés público, teniendo su génesis durante el período de la conquista española. Es funcionario que, revestido de una función pública, como intermediario entre partes y desvinculado de quienes puedan tener intereses encontrados, el que asesora y vela porque se cumplan los deseos de aquellos dentro del marco de la ley y de la equidad.

Uno de los principios cardinales de la Notaría es la capacidad y deber del Notario de autorizar documentos públicos dentro de la inmediatez y presencia de los otorgantes. No puede faltar ese discernimiento que entrelaza la identidad de las partes requirentes y su capacidad de obrar dentro del ordenamiento jurídico actual. El amplio conocimiento del derecho que posee el Notario es lo que al final imparte de seguridad jurídica, imparcialidad, eficacia y legalidad al documento notarial.

El notariado necesita ser reformado de tal forma en que se garanticen los principios del Sistema del Notariado Latino. La Rama Judicial es la llamada a velar por la función notarial y viene obligada a proveer al notariado de los implementos necesarios para adelantar los aspectos tecnológicos que exige el siglo XXI.

Buscando una continuidad en la investigación y desarrollo del notariado en Puerto Rico, el Tribunal Supremo de la Isla mediante Resolución de 14 de diciembre de 2016, *EC-2016-01*, reconstituyó la *Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico* (Comisión Notarial). El 30 de abril de 2019, la Comisión Notarial sometió ante la consideración de este Tribunal el *Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico*. En él, se presentaron propuestas y recomendaciones dirigidas a los adelantos tecnológicos que se deben tomar en cuenta para beneficiar y alentar la función notarial en Puerto Rico.

Lo imperativo es el uso de la tecnología sin perder la seguridad que ofrece la función notarial. La evolución de la economía está íntimamente ligada a la función notarial pero limitada por el mismo andamiaje que debe velar por su debido desarrollo y proveer accesibilidad, tanto al notario, como al estado y a la ciudadanía a mejores y más certeros canales para compartir documentos de forma segura y eficaz.

Aunque el protocolo digital todavía no está permitido en Puerto Rico, el protocolo notarial de resguardo resulta fundamental para preservar la eficacia, durabilidad y permanencia de los instrumentos públicos autorizados por cada notario o notaria y se puede utilizar para la reconstrucción de este en caso de emergencias o catástrofes

La firma electrónica notarial es de suma necesidad. Su implementación promueve la conexión virtual y efectiva del notariado con sus requirentes, ya sean individuos, personas jurídicas el Estado o cualquier otro por el estilo. Se recomienda adoptar la firma electrónica avanzada o reconocida para un número limitado de gestiones notariales, estimando que un desarrollo ordenado y minucioso podría resultar exitoso en nuestra jurisdicción.

De la misma forma, se recomienda, además, la adopción de la copia certificada electrónica, la cual supone un grado de agilidad, racionalidad y eficacia. Sin embargo, el intercambio de la copia certificada electrónica debe limitarse a un grupo de funcionariado del servicio público.

La implementación de la nueva plataforma del Sistema Integrado Notarial (SIGNO), antes REN, debe ser desarrollado de forma tal que no obstaculice la rapidez con la que debe fluir la información, fomentando su utilización compulsoria por el notariado. Debe dirigir su crecimiento a la creación de una ficha única de información que suministre los datos que supe el notario a las agencias y/o personas pertinentes e interesadas en obtener copia de algún instrumento público o alimentarse de los registros que forman parte de ella.

El ejercicio de la función pública notarial en el ámbito virtual

Por: Notario Pedro M. Ortiz Bey¹

CAPÍTULO I

Introducción

El Notario público puertorriqueño es una figura jurídica de máxima importancia en nuestro estado de derecho. Sus raíces están arraigadas a una tradición que data de siglos, la cual ha evolucionado lentamente a través del tiempo, ajustándose a las necesidades de su figura, concepto y propósito. El Notario está dotado de una magna responsabilidad, tanto pública como privada, y es un pilar del ambiente jurídico moderno.²

En Puerto Rico existe la necesidad de atender los temas del derecho notarial con miras a un futuro de desarrollo tecnológico que eleve la práctica a la altura de los avances y desarrollos que existen al día de hoy. Estos son de vital importancia para el notariado puertorriqueño pues de ello depende la subsistencia y supervivencia de tan noble profesión.

La tecnología y su sabio uso no son más que una herramienta para integrar nuestra profesión al desarrollo de plataformas que nos permitan preservar de forma segura las estructuras de los instrumentos públicos que ante nosotros se otorgan. Al mismo tiempo, su utilización, pone la obra notarial a la disposición de los notariados hermanos alrededor del mundo mediante vías de comunicación encriptadas y seguras. Ello garantiza la pureza de los documentos y que su receptor sea la persona indicada y llamada a recibirlos.

Durante muchos años las transacciones que sobre derechos reales inmobiliarios se tramitan en Puerto Rico y los demás instrumentos públicos que se autorizan en la sede notarial,

¹ Abogado y Notario para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, con una Maestría en Derecho Notarial e Inmobiliario Registral, Ex Presidente del Colegio de Notarios de Puerto Rico, Ex Vicerrector de la Academia Notarial de Puerto Rico, Ex Miembro de la Comisión de Asuntos Americanos adscrita a la Unión Internacional del Notariado. Miembro de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial y del Comité Asesor Permanente de Reglamento Notarial, ambos adscritos al Tribunal Supremo de Puerto Rico.

² Frank Fas, Ch.M., *El Futuro De La Notaría En La Era Digital*, 45 Rev. Der. P.R. 345, 347.

se han visto afectadas de alguna forma y manera por las limitaciones tecnológicas que sufre nuestro ordenamiento jurídico. El desarrollo de bases de ayuda electrónica se ha visto limitado por la renuencia al cambio, muchas veces excusada por la situación fiscal, presupuestaria y burocrática³ que se entiende existe en las instrumentalidades del gobierno. Sin embargo, ello no debe ser excusa para aceptar la inquebrantable necesidad de incorporar dichos desarrollos en el notariado que redunde en beneficios, tanto para el profesional del derecho y el estado, como para la ciudadanía que depende de nuestros servicios. Se comenta que, dicha evolución tecnológica, que nos afecta o beneficia, dependiendo del punto de vista en que se analice, acarrea un incremento en los costos de la función notarial. Sin embargo, somos de la opinión de que ello se aleja mucho de la realidad fáctica de que, con la tecnología, al final del camino, se ofrece un mejor y más certero servicio al requirente que confía en lo que el estado ha delegado en nosotros que es, la Fe Notarial.

El Notario, como funcionario y funcionaria del estado, al que se le ha conferido la Fe Pública, imparte corrección y certeza a los negocios jurídicos y actas que autoriza. No representa a cliente o parte alguna, sino a dicha Fe, siendo el y la testigo por excelencia del Estado que forma el negocio jurídico, y cuyo deber es advertir a los otorgantes sobre las ramificaciones y repercusiones legales del instrumento a otorgarse.⁴

Según establece Frank Fas⁵, la Fe Pública no se define claramente en la Ley Notarial de Puerto Rico⁶, meramente se menciona en su artículo 2, el cual más adelante se transcribe. Sin embargo, puesta en su función práctica, ella se reduce al “conglomerado de hechos percibidos por los sentidos del Notario del acto que ocurre en su presencia”.⁷ Esta encomiable obligación es la espina dorsal de todo el esquema de autenticidad notarial. Bajo su firma, signo, sello y rúbrica, el Notario le confiere al documento autorizado una presunción de credibilidad y certeza de que lo firmado en este es cierto y correcto.⁸

³ Álvarez Valentín, J.G. *La Tecnología En La Rama Judicial De Puerto Rico: Un Mecanismo Para Fomentar El Acceso A La Justicia*. 86 Rev. Jur. U.P.R. 909, 941.

⁴ *In re: Luis E. Colón Ramery*, 133 DPR 555, 558 (1993).

⁵ Frank Fas, Ch.M., *El Futuro De La Notaría En La Era Digital*, 45 Rev. Der. P.R. 345, 347.

⁶ Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 L.P.R.A. sec. 2001, *et sec.*

⁷ *In re: José A. Lavastida*, 109 DPR 45 (1979).

⁸ *In re: Collazo Sánchez*, 2003 T.SP.R. 128, 129.

Ahora bien, el notariado tradicionalista existente en Puerto Rico se ha encontrado con escollos u obstáculos para su desarrollo y acercamiento a los avances tecnológicos que están disponibles en la actualidad. Para entenderlo, resulta imprescindible dar un vistazo a nuestro desarrollo legal notarial.

CAPÍTULO II

Antecedentes históricos

La certeza que presupone la participación de un notario o notaria de estirpe latino, como profesional del derecho, garantiza la realidad de que la elaboración y redacción de documentos notariales, los cuales son de gran importancia para la ciudadanía, el estado y el desarrollo económico de la industria y la sociedad, recogen datos ciertos, oponibles ante terceros e irrefutables ante la fuerza de la Fe Notarial. Es por esa razón que preservarlos y compartirlos de forma segura debe ser el norte de toda gestión que se realiza como consecuencia de su existencia. El no contar con documentos legales auténticos, como los que redacta el notario o notaria latino, aumenta la posibilidad de inseguridad jurídica en los traspasos de bienes inmuebles entre partes al igual que dentro de la gran gama de escritos que este o esta redactan.

Resulta imprescindible, a los efectos de entender mejor la validez y eficacia de los documentos referidos, explicar la importancia de lo que constituye el ser un Notario o Notaria. La Ley Notarial en Puerto Rico lo define como:

[E]l notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen...[E]s su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle[s] autoridad a los mismos. La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.⁹

El notario y la notaria, como depositarios de la fe pública, cuentan con una función que está revestida de un alto grado de interés público.¹⁰ Al autorizar un documento, el notario y la notaria dan fe y aseguran que el documento cumple, formal y sustantivamente, con todas las formalidades de ley y que se trata de una transacción válida y legítima. En ese momento, el documento notarial queda cobijado por la fe pública y por la presunción *iuris tantum* de que los actos que el notario o notaria ven y oyen —*vidit et audit*— así como lo consignado por él o ella,

⁹ Art. 2 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. § 2002.

¹⁰ Véase, ODIN, Instrucción General #37 de las Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarias.

es legal y verdadero. Es precisamente esta presunción de legalidad, veracidad y legitimidad lo que le brinda certeza, garantía y eficacia al documento notarial.¹¹

Dispone el Artículo 6 de la Ley Notarial que el Notario, redactará escrituras matrices, expedirá copias y formará protocolos.¹² Siendo el Protocolo:

...[l]a colección ordenada por secuencia numérica y fecha concordante de los instrumentos públicos matrices autorizados por un notario durante un año natural, incluso los documentos que le fueron incorporados inmediatamente después del mismo.¹³

A diferencia del notario de estirpe latino, al que pertenecemos los puertorriqueños, en donde se caracteriza nuestra función por el deber de asesorar, clasificar, redactar y calificar el documento a ser preparado y su correspondiente legalización, el notario anglosajón carece de dichas atribuciones en su función. Se limitan únicamente a verificar la identidad de quien comparece ante sí y firma un documento privado que recoge a su vez un negocio jurídico. No ofrece opinión legal alguna, ayuda ni orientación al requirente de sus servicios, como tampoco redacta el documento en el que estampará su firma y sello.¹⁴

La trayectoria histórica legislativa del notariado puertorriqueño tiene su génesis en su relación con España. El 28 de mayo de 1862 se aprobó la Ley del Notariado español y se extendió a Puerto Rico por conducto de la Ley Orgánica del Notariado y su correspondiente Reglamento del 29 de octubre de 1873. Posteriormente, y como resultado de la invasión y conquista norteamericana de 1898, se creó una nueva ley el 31 de enero de 1901, la cual tuvo vigencia hasta el 8 de marzo de 1906. Está derogó la antes mencionada Ley del Notariado de 1862.

No es hasta mediados del Siglo XX que se adopta en Puerto Rico la Ley Notarial del 27 de junio de 1956, enmendada por la Ley Notarial del 2 de julio de 1987 y su Reglamento. Este

¹¹ Véase, *In re González Maldonado*, 152 D.P.R. 871 (2000); *In re Sepúlveda Girón*, 155 D.P.R. 345 (2001); *In re Rodríguez Mangual*, 172 D.P.R. 313, 316 (2007)

¹² Art. 6 de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. § 2006.

¹³ Regla 53, Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXIV

¹⁴ Miranda, M.W. (1978). *Estudio Comparativo de la Transmisión y Constitución de Derechos Reales en Estados Unidos Frente a Sistemas que Imponen la Intervención de Notariado de Tipo Latino*. Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, 12(2), 368.

aprobado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico el 1ro. de agosto de 1995.¹⁵ Desde entonces, nuestra Ley Notarial ha sufrido una serie de enmiendas legislativas y de origen jurisprudencial que nos trae hasta el presente.

Ante el imparable impacto de la tecnología en las funciones del diario vivir y la inminente necesidad de adelantar la función notarial en la Isla, el Tribunal Supremo estableció la Conferencia Judicial con el propósito de evaluar el estado del sistema judicial, formular planes, sugerir medidas para mejorar el sistema y los procesos judiciales. La Orden del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 1957, 80 DPR Ap. III, y órdenes subsiguientes, han delineado y ampliado el alcance de las conferencias judiciales. Véase, además, el Art. 2.005 de la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003, 4 LPRA sec. 24(f).

En virtud de la Regla 83 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, según adoptada mediante la Resolución de 15 de julio de 1995, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 83, se estableció la Conferencia Notarial con el propósito de contribuir a elevar el nivel de capacitación jurídica del notario puertorriqueño y fortalecer el ejercicio del notariado de tipo latino tan importante en nuestro sistema de justicia. Posteriormente, mediante la Resolución de 30 de mayo de 1997, EC-1997-004, según enmendada, el Tribunal Supremo estableció la organización de la Conferencia Notarial y la constituyó como el organismo oficial mediante el cual el Tribunal Supremo promoverá el estudio y la discusión de temas de derecho que afecten o influyan el ejercicio del notariado en Puerto Rico. Véase, *In re Conferencia Notarial de Puerto Rico*, 143 DPR 331 (1997).

El Secretariado es el organismo que planifica y coordina las sesiones de la Conferencia Judicial y de la Conferencia Notarial. Además, brinda apoyo jurídico y técnico a los Comités Asesores Permanentes de la Conferencia Judicial y a los comités *Ad Hoc* que designe la Jueza Presidenta o el Tribunal Supremo.¹⁶

Así las cosas, y buscando una continuidad en la investigación y desarrollo del notariado en Puerto Rico, nuestro más alto foro mediante Resolución de 14 de diciembre de 2016, EC-2016-01, reconstituyó la *Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico* (Comisión Notarial), adscrita al Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial

¹⁵ Véase Frank Fas, *supra*, a la página 350.

¹⁶ Obtenido de: <https://www.poderjudicial.pr/index.php/tribunal-supremo/secretariado-de-la-conferencia-judicial-y-notarial/#:~:text=El%20Tribunal%20Supremo,el%20Tribunal%20Supremo>

(Secretariado), con el propósito de actualizar las propuestas de enmiendas al ordenamiento notarial que se presentaron en el Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico en el 2010 (Informe de 2010). En este proceso, y con el apoyo del Secretariado, la Comisión Notarial consideró las recomendaciones que surgieron durante la Segunda Sesión Ordinaria de la Conferencia Notarial de Puerto Rico en el 2015 y los comentarios escritos que sometieron varias dependencias adscritas a la Rama Judicial en torno al Informe de 2010. *In re Com. Estudio y Eval. Fun. Notarial*, 197 DPR 1 (2016).

En cumplimiento con lo requerido, el 30 de abril de 2019, la Comisión Notarial sometió ante la consideración de este Tribunal el *Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico*, cuya divulgación se autorizó por vía de Resolución. *In re Enmiendas al Reglamento para la Admisión de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía y la Notaría; al Reglamento Notarial de In re: Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico; designación de miembros del Comité Asesor Permanente de Reglamento Notarial; al Reglamento del Programa de Educación Jurídica Continua, y al Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico*, 2020 TSPR 10.¹⁷

En el mencionado informe se presentaron propuestas y recomendaciones dirigidas a los adelantos tecnológicos que se deben tomar en cuenta para beneficiar y alentar la función notarial en Puerto Rico, los cuales discutiremos más adelante.

Dicho lo anterior, no podemos desvincular el desarrollo del derecho notarial en Puerto Rico con los avances, ya puestos en vigor, en el Registro Inmobiliario Digital de Puerto Rico, conocido también por todos como el Registro de la Propiedad. Para ello, es imperativo examinar también sus antecedentes históricos.

Con la llegada de los españoles a Puerto Rico y posterior a su conquista, no existió la necesidad de llevar un registro de tierras que fuera adecuado o preciso debido a que estas pertenecían en su totalidad a la Corona Española. Sin embargo, aproximadamente para 1532 el gobierno español tomó la decisión de que las tierras en la Isla fueran distribuidas y asignadas a dueños particulares por conducto del Gobernador. Ello facilitó la creación del Cabildo de San

¹⁷ *In re: Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico; designación de miembros del Comité Asesor Permanente de Reglamento Notarial*, 2020 T.S.P.R. 137.

Juan¹⁸ y el de San Germán¹⁹, dividiendo la Isla en dos, siendo la zona Este para el primero y la zona Oeste para el segundo. La crecida poblacional y comercial en Puerto Rico tuvo un auge con la creación de más de 20 pueblos durante el siglo XVIII. España extendió por consiguiente a Puerto Rico la Real Pragmática de 1778. Se exigió entonces el deslinde de las tierras y la creación de un catálogo de los repartimientos de propiedades con la asignación de los nombres de los correspondientes titulares.²⁰ Esto, en nuestra opinión, es el comienzo de lo que hoy conocemos como el catastro, bajo la “administración” del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), el cual cuenta con un sistema de catastro digital y de recibo de documentos por conducto de la vía tecnológica, entre otras funciones. Entre 1783 y 1836 rigió en la Isla la Real Cédula de Gracia la cual creó los despachos de Oficios y Contadurías de Hipotecas. El gobierno español quiso fomentar el comercio y la industria, pero dicha Cédula fue derogada en 1836 mediante la imposición de una ley arancelaria para el comercio.²¹

Como consecuencia del hecho de que las Contadurías de Hipotecas no pudieron satisfacer las necesidades que exigía el tráfico y el crédito inmobiliario, mediante el Real Decreto del 8 de febrero de 1861, se adopta la primera Ley Hipotecaria de España.²² Esta vino a tratar de “[e]vitar perjuicios al tercero que, con buena fe y fiado en la exactitud del Registro, es inducido a error y adquiere bienes inmuebles o derechos reales que por descuido de otro dejaron de inscribirse oportunamente.”²³ Díez Picaso, citado por Rodríguez Urbano en su escrito, analizó que las características principales del sistema español adoptado bajo las disposiciones de la mencionada ley inspirada en la fe pública registral, se pueden resumir de la siguiente forma:

¹⁸ Creado en 1509 en la Villa de Caparra por orden del Rey Don Fernando el Católico de España como primer asentamiento español en Puerto Rico bajo el mando de Juan Ponce de León. Véase, Meléndez Badillo, Jorell A., (2011), *El Cabildo Secular en Puerto Rico: Siglos XVI-XVIII*, por obtenido de http://kalathos.metro.inter.edu/Num_9/Cabildo%20Secular.

¹⁹ Creado en 1514 en la Villa de San Germán por orden del Rey Don Fernando el Católico de España bajo el mando de Miguel Díaz de Aux. Id.

²⁰ Rivera Rivera, L.R. (3ra. Ed. 2012), *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, San Juan, Puerto Rico, Jurídica Editores, p. 22-23.

²¹ Id, p. 24.

²² Rodríguez Urbano, J.A. y Berríos Ortiz, H.X. (2014), El Enigma De La Buena Fe En El Tercero Registral: Apuntes Para Una Nueva Orientación De La Figura, *54 Rev. Der P.R.* 33, p. 36.

²³ Id, p. 39.

- (1) Se establece un registro de fincas y no un simple registro de propietarios de títulos;
- (2) Se consagran los principios de publicidad del registro y de especialidad de los derechos reales, ordenando que los actos y derechos no inscritos no produjeran efecto respecto a terceros;
- (3) Instaure el principio de legalidad, poniendo los registros a cargo de funcionarios especialmente calificados, quienes se encargarían bajo su responsabilidad de enjuiciar la validez de los títulos presentados para su inscripción;
- (4) Se instaure también el principio de prioridad que determina el rango u orden de preferencia; y
- (5) La inscripción no era constitutiva ni obligatoria, sino voluntaria y con efectos de simple inoponibilidad respecto de los terceros de derechos reales no inscritos.²⁴

Desde entonces y hasta 1878 se vivió en la Isla como un “limbo” registral. El manejo de los negocios y de las tierras, aún bajo el palio del gobierno español no vio mayores cambios y se rigieron por las disposiciones ya establecidas.

El Registro de la Propiedad en Puerto Rico se crea entonces al amparo de la Ley Hipotecaria para la Provincia de Puerto Rico el día 6 de diciembre de 1878, la cual comenzó a regir al año siguiente.²⁵ En ese momento se comenzó a instrumentar efectivamente la publicidad inmobiliaria en la Isla.²⁶

Una vez Estados Unidos invade a Puerto Rico en 1898, se impone en la Isla una dualidad jurídica de la mano con la fe pública notarial y registral. Los estatutos registrales vigentes para la época, aparte de sufrir varios cambios y enmiendas, fueron ratificados por la Ley Foraker de 1900 y posteriormente por la Ley Jones de 1917, siendo su última ratificación en 1952 con la aprobación de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.²⁷

Con la derogación de la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar de 1893 por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico y la adopción, en su lugar, de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, conocida como la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979” (Ley Núm. 198), se continuó el camino para la creación y desarrollo en la Isla de un andamiaje

²⁴ Id, p. 38.

²⁵ Lanauze, G. (2011). Los enigmas de la Ley Para Agilizar el Registro de la Propiedad, *45 Rev. Jurídica U. Inter. P.R.* 47, p. 59.

²⁶ Rivera Rivera, L.R. (3ra. Ed. 2012), *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, San Juan, Puerto Rico, Jurídica Editores, p.22.

²⁷ Id, p. 26.

registral que, aunque con fallas y defectos, ha servido bien a la publicidad de los derechos que emanan del Registro. Se constituyó entonces el Distrito Registral de la Propiedad para Puerto Rico, compuesto de 26 secciones, cada una con su correspondiente Registrador y empleados de apoyo.²⁸

Se incorporaron importantes avances al derecho registral e hipotecario de entonces, aunque se mantuvieron los principios fundamentales del derecho hipotecario español, tales como: publicidad, especialidad, legalidad, prioridad, fe pública y tercero registral. Estos abonan, en opinión de Dennis Martínez Irizarry, a un buen sistema de Registro de la Propiedad para que dentro de sus propósitos se encuentre el cumplir cabalmente con la finalidad de asegurar las transacciones inmobiliarias que se realicen.²⁹ Además, se dio inclusión a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y se permitió una mejor organización del texto, proveyendo mayor claridad a las transacciones recogidas por conducto del Notario en los instrumentos públicos que está llamado a redactar.³⁰

Sin embargo, la mencionada Ley 198 de 1979 cumplió su función histórica en el organigrama jurídico-registral del sistema de gobierno de Puerto Rico. Los adelantos en las tecnologías y el crecimiento de la industria inmobiliaria, de la mano con la proliferación de instituciones bancarias hipotecarias allanaron el camino para la redacción y aprobación de una nueva ley registral al alcance de los tiempos. Con el propósito de producir una legislación que ampliara el número de actos y contratos inscribibles con la meta de que dichas operaciones registrales fueran expeditas, sin abandonar los principios tradicionales del sistema inmobiliario y luego de varios años de trabajo arduo, el Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico presentó a la Asamblea Legislativa el proyecto de ley que hoy conocemos como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, Ley 210 de 2015. Creó además el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, mecanismo mediante el cual digitalmente se realizan operaciones registrales, tanto por los usuarios ciudadanos, notarios, abogados, estudiadores de título y la empleomanía del Registro. Ello mediante el programa computadorizado conocido como *Karibe*.³¹ Menciona Rivera Rivera

²⁸ Lanauze, G. (2011). Los enigmas de la Ley Para Agilizar el Registro de la Propiedad, *45 Rev. Jurídica U. Inter. P.R.* 47, p. 58.

²⁹ Martínez, D. (1981). Los Principios Hipotecarios Bajo la Nueva Legislación en Puerto Rico. *Vol. L Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico*, (3-4), p. 196.

³⁰ Exposición de Motivos, Ley Núm. 210 del 8 de diciembre de 2015.

³¹ Obtenido de: <https://www.karibe.ridpr.pr.gov>

en su libro que, aparte de los adelantos tecnológicos, el Registro de la Propiedad no ha evolucionado a la par con la economía. Somos de la opinión que ello se debe a la falta de interrelación e interconectividad de los sistemas electrónicos gubernamentales que están a la disposición del Notario y del ciudadano en sus correspondientes funciones dentro de la economía isleña. En muchas instancias se despacha u olvida la certeza que ofrece la labor notarial revestida de ese gran principio rector que es la Fe Notarial.

Mediante su encomiable labor, el notario crea, modifica, provee la transparencia y eficacia de los derechos en nuestro sistema jurídico legal.

Es el notario puertorriqueño, además, el funcionario que, revestido de una función pública, como intermediario entre partes y desvinculado de quienes puedan tener intereses encontrados, el que asesora y vela porque se cumplan los deseos de aquellos dentro del marco de la ley y de la equidad.³²

El Notario, como profesional del derecho, examina los hechos o transacciones que el requirente desea dejar plasmado por escrito y emite su opinión en cuanto a la validez de estos. Posteriormente, procede a formalizar el correspondiente documento público bajo su fe notarial³³, cumpliendo con todas las exigencias de ley.

³² Arquëlles, L. (1993). Derecho inmobiliario registral y derecho notarial. *Revista Jurídica Universidad de Puerto Rico*, 62(4), p. 764.

³³ Véase Ley Notarial, *supra*.

CAPÍTULO III

Inmediación presencial o virtual - ¿cuál debe prevalecer?

Estando el derecho notarial íntimamente ligado al proceso registral en Puerto Rico, trae como consecuencia que el segundo se nutre específicamente del primero. Resulta entonces de gran importancia examinar cómo la tecnología influye sobre sus desarrollos y cómo habremos de conectarlos por conducto de los era informáticas.

Tomando como punto de partida el Artículo 2 de la Ley Notarial antes citado, en sus principios dicta que:

[E]l notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen...

Establecido eso, uno de los principios cardinales de la Notaría es la capacidad y deber del Notario de autorizar documentos públicos dentro de la inmediatez y presencia de los otorgantes. Ello ante la gran importancia que recae en sus hombros de dar fe de que las personas que comparecen ante él sean quienes dicen ser, tengan la capacidad legal y mental necesaria para entender el documento o transacción que se está llevando a cabo y que suscriben la misma de forma libre, voluntaria y fuera de toda coacción. Además, es nuestro deber asegurarnos de que cumplen con el requisito de mayoría de edad necesaria en ley para la autorización y comparecencia en los documentos que pretenden firmar.

Define el Código Civil de Puerto Rico la mayoría de edad como:

Toda persona adviene a la mayoría de edad cuando cumple veintiún (21) años. Desde entonces tiene plena capacidad para realizar por sí misma todos los actos civiles, mientras no se halle dentro de las restricciones y prohibiciones que impone este Código.³⁴

De la misma forma en que se exige que exista la mayoría de edad para obrar autónomamente en el país, ello va de la mano con la capacidad legal reconocida por ley, conforme lo establece el Artículo 100 del referido Código de la siguiente forma:

Se presume la capacidad de la persona natural mayor de edad, de obrar por sí misma. Contra esta presunción solo se admite la sentencia de incapacitación absoluta o de restricción parcial de la capacidad por las causas y la extensión que determina la ley.³⁵

³⁴ Artículo 97, Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020.

³⁵ Artículo 100, Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020.

Ambos aspectos son de cardinal importancia en el momento en que el Notario evalúa la posibilidad de cumplir con su obligación de asesorar y velar por la legalidad y validez de la transacción que se pretende reducir a un instrumento público. Siendo el Notario la figura clave para garantizar su legalidad, no puede faltar ese discernimiento que entrelaza la identidad de las partes requirentes y su capacidad de obrar dentro del ordenamiento jurídico actual.

Como el conocedor del derecho por excelencia y amplitud, el Notario tiene una gran carga sobre sus hombros. Su obligación o responsabilidad de plasmar por escrito una transacción, un testamento o ciertos hechos, no es en si mismo, lo que constituye su labor o conocimiento jurídico. Escribir por escribir, no es sinónimo de notaría eficaz y legal. El conocimiento del escribano dotado de la fe pública tiene por obligación que abarcar múltiples áreas del derecho como lo es el derecho de familia, derechos reales e inmobiliarios, derecho hipotecario, derecho de obligaciones y contratos, derecho de sucesiones y derecho mercantil, por mencionar solo algunos. Pero no es el conocimiento individual de materias lo que garantiza la legalidad del documento escrito, sino la capacidad del Notario de entretejer o mancomunar dichos temas y mediante su pericia, adoptarlos a los deseos del requirente de sus servicios. Es ese amplio conocimiento del derecho lo que imparte de seguridad jurídica, imparcialidad, eficacia y legalidad al documento notarial. No se es un Notario responsable si se ejerce la profesión con prisa y desdén. Es el detalle y circunspección a la ley lo que crea una interacción clara y segura de los conceptos necesarios para matizar la fe pública y notarial que carga en sus hombros y luego plasma en un escrito.

De la mano con esto, no se puede perder de vista que la informática y la tecnología ofrecen amplios beneficios a la práctica notarial. Entre otras cosas, agilizan los procesos de redacción y producción de documentos o actas, facilitando la creación de documentos de mayor calidad y conveniencia.³⁶

La disyuntiva existente sobre la hipótesis creada, relacionada y abarcadamente estudiada por la Comisión para la Evaluación y Estudio de la Función Notarial en Puerto Rico³⁷ sobre el hecho de las garantías que ofrece la intermediación física del Notario en contravención con llevar a cabo sus funciones dentro de las plataformas virtuales, aunque aparenta ser complicada, no es del todo así. Es la combinación de factores procesales dentro de la función notarial lo que constituye la clave para el desarrollo que todos pretendemos alcanzar.

³⁶ Frank Fas, Ch.M., *El Futuro De La Notaría En La Era Digital*, 45 Rev. Der. P.R. 345, 351.

³⁷ *In re Com. Estudio y Eval. Fun. Notarial*, 197 DPR 1 (2016).

Ahora bien, ese curso de adelantos en la práctica no puede estar preso de procesos llevados con falta de análisis de compatibilidad, no tan solo con el desarrollo tecnológico, sino que también, con los postulados jurídicos que enmarcan la función notarial en Puerto Rico. Como país civilista y tradicionalista, el notariado necesita ser reformado de tal forma en que se garanticen los principios del Sistema del Notariado Latino³⁸ de la mano con los postulados legales que enmarcan el derecho notarial en Puerto Rico. No hay duda de que la aceptación de las propuestas de desarrollo, siempre que se cuide esa función de legalidad y eficacia que forma parte del derecho notarial, es una aceptada por el ordenamiento jurídico y por quien posee el poder inherente para regular la profesión jurídica, que lo es el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El poder inherente al que se hace referencia es explicado ampliamente por el Tribunal Supremo de Puerto Rico de esta forma:

...[L]a Doctrina de Separación de Poderes aspira a establecer las responsabilidades y enmarcar el ámbito de acción de las ramas constitucionales de gobierno. *AAR, Ex parte*, [187 DPR 835 (2013), pág. 851]. No obstante, el modelo de división de poderes en tres (3) ramas no pretende delimitar de forma absoluta e inflexible el ámbito de poder que le corresponde a cada una de estas. *Íd.*, en la pág. 852. Véase, además, *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 89 (1998). *A contrario sensu*, procura funcionar como un sistema de pesos y contrapesos mediante el cual las tres (3) ramas ostentan algún grado de poder compartido que al mismo tiempo opera como freno para evitar una acumulación desmedida de poder en una sola rama. *ARR, Ex parte, supra*, págs. 852-853. Véanse, además, *Colón Cortés v. Pesquera*, 150 DPR 724, 752 (2000) y *Hernández Agosto v. Romero Barceló*, 112 DPR 407, 427-428 (1982). De esa manera se evita que se abran las compuertas para que una de estas asuma demasiado poder como para dominar a las demás.

Así pues, inspirada por este modelo de gobierno apadrinado por los estados de la Nación, nuestra Carta Magna dispone que el Poder Judicial se ejercerá por este Tribunal Supremo. Const. PR. Art. V, Secs. 1 y 2, LPRA, Tomo 1. Véase, además, *In re Aprob. Rs. y Com. Esp. Ind.*, 184 DPR 575 (2012). Esto implica que la función judicial solamente puede ejercerse por esta Rama y aquellas funciones no judiciales corresponden a los restantes dos (2) poderes constitucionales. *Colón Cortés v. Pesquera, supra*, pág. 752.

Como corolario de este principio, desde hace más de un siglo este Tribunal ha reclamado enérgicamente su facultad inherente para reglamentar y custodiar los linderos de la profesión legal.³⁹

Dicho poder inherente del Tribunal Supremo regula la forma en que los Notarios, dentro de nuestra función, nos vemos obligados a velar por la seguridad jurídica de los documentos que se nos encomiendan y, sobre todo, de la capacidad de sus otorgantes. El Notario, entonces se asegura de lo propio y mientras hoy día se realiza la labor de manera presencial, no es menos cierto, que nos acercamos cada vez más a la realidad de que parte de nuestras funciones pueden

³⁸ Véase, Unión Internacional del Notariado, www.uinl.org

³⁹ *Rivera Schats vs. E.L.A. y otros*, 2014 T.S.P.R. 122

realizarse virtualmente. Concluir en este momento que la presencialidad debe prevalecer sobre la otra es un tanto prematuro. No por la falta de capacidad de la comunidad notarial la tecnología, sino por los cambios reglamentarios, legislativos, económicos, burocráticos y de andamiaje tecnológico que se deben transformar dentro del ordenamiento jurídico para poder dar pie y ofrecer unos servicios que se vean cada vez más matizados de la influencia tecnológica. Lo más importante en cuanto a estos aspectos es que, siendo la Rama Judicial la llamada a velar por la función notarial, es a su vez la obligada a proveer al notariado de los implementos necesarios para adelantar los aspectos tecnológicos que el siglo XXI exige.

Como hemos mencionado, ello presenta unos retos palpables que hacen el camino un tanto pedregoso cuando buscamos mezclar la informática con el notariado de estirpe latino. En Puerto Rico, a diferencia de otras jurisdicciones del notariado latino que se encuentran muy adelantadas tecnológicamente, se requieren una serie de adelantos o, más bien, la implantación de plataformas que provean al Notario de herramientas que velen por la seguridad jurídica de los documentos, su obligación de dar fe de la capacidad de los otorgantes y sobre todo, de la voluntariedad manifiesta que por obligación tiene que existir de parte de estos en los instrumentos públicos.

CAPÍTULO IV

Desarrollos Tecnológicos y Retos

El punto de partida de los adelantos desarrollados por la Rama Judicial en los pasados años surge dentro del cumplimiento de su plan estratégico de “Tecnología para la Justicia”, donde establece la tecnología como una herramienta efectiva para eliminar barreras de acceso a los tribunales. Conforme a ello, la Rama estableció cuatro metas a saber:

META 1

Proveer plataformas tecnológicas innovadoras y eficientes para la atención de los procesos judiciales.

META 2

Crear mecanismos electrónicos simples para garantizar el acceso de todas las personas a los procesos judiciales.

META 3

Modernizar la metodología y los sistemas de recopilación de datos.

META 4

Modernizar los sistemas de información e infraestructura para que sean más robustos y ágiles.⁴⁰

En nuestra Isla, ya por muchos años se está trabajando en investigaciones y los procedimientos que se necesitan para introducir mayores aspectos tecnológicos y de avanzada en la función notarial. Nuestro Tribunal Supremo así lo ha demostrado en múltiples instancias, pero más aún por conducto de los estudios y resultados ofrecidos por la *Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial*.

Al mismo tiempo, desastres atmosféricos como los huracanes Irma y María, los cuales azotaron nuestra isla en el año 2017, terremotos y el impacto de la pandemia mundial que sufrimos como resultado de la propagación del virus COVID-19, han precipitado aún más la necesidad de tomar en consideración la tecnología y la utilización de sus beneficios en el notariado. Este, como responsable de gran parte del funcionamiento económico del país, no puede verse limitado por la falta de los procesos que adelanten su labor. El problema de salud que ha creado la pandemia de la que somos víctimas, obstaculiza o, más bien, complica el

⁴⁰ Obtenido de: <https://www.poderjudicial.pr/index.php/plan-estrategico-2020-2025/tecnologia-para-la-justicia/>

cumplimiento de la inmediatez que debe existir entre el notario y el requisito de tener a los otorgantes o firmantes ante sí. Afecta además el juicio de capacidad que debemos realizar ya que no es lo mismo tener al requirente presencialmente en sede notarial que observarlo a través de algún medio tecnológico.

No se puede pretender que la economía evolucione si la función notarial está limitada por el mismo andamiaje que debe velar por su debido desarrollo y proveer accesibilidad, tanto al notario, como al estado y a la ciudadanía a mejores y más certeros canales para compartir documentos de forma segura y eficaz. La necesaria incorporación de los avances tecnológicos al ejercicio del notariado en Puerto Rico es una realidad incuestionable e imparable.⁴¹

De la misma forma y como consecuencia de lo anterior, “[l]os ciudadanos necesitan la utilización de las nuevas tecnologías para obtener un servicio más eficaz y rápido, pero igual necesitan que haya certeza, confianza, seguridad y protección de sus derechos y de su información personal en las transacciones ante notario”.⁴²

Lo imperativo es el uso de la tecnología sin perder la seguridad que ofrece la función notarial.

Tomando en consideración y como punto de partida para la discusión que sigue; la Conferencia Notarial del Honorable Tribunal Supremo de Puerto Rico, en abril de 2019, publicó el Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico (la Comisión) en donde se presentaron una serie de propuestas para elevar la influencia de la tecnología en el notariado puertorriqueño, mediante la adopción de nuevos desarrollos en el ámbito de tan noble función. Como parte de los instrumentos de trabajo utilizados se evaluó la *Encuesta al Notariado Puertorriqueño: 2018*⁴³. En ella se auscultó la opinión de la comunidad notarial sobre si se debía autorizar la tramitación de los documentos notariales de forma electrónica; se investigó sobre si la Ley Notarial de Puerto Rico debía

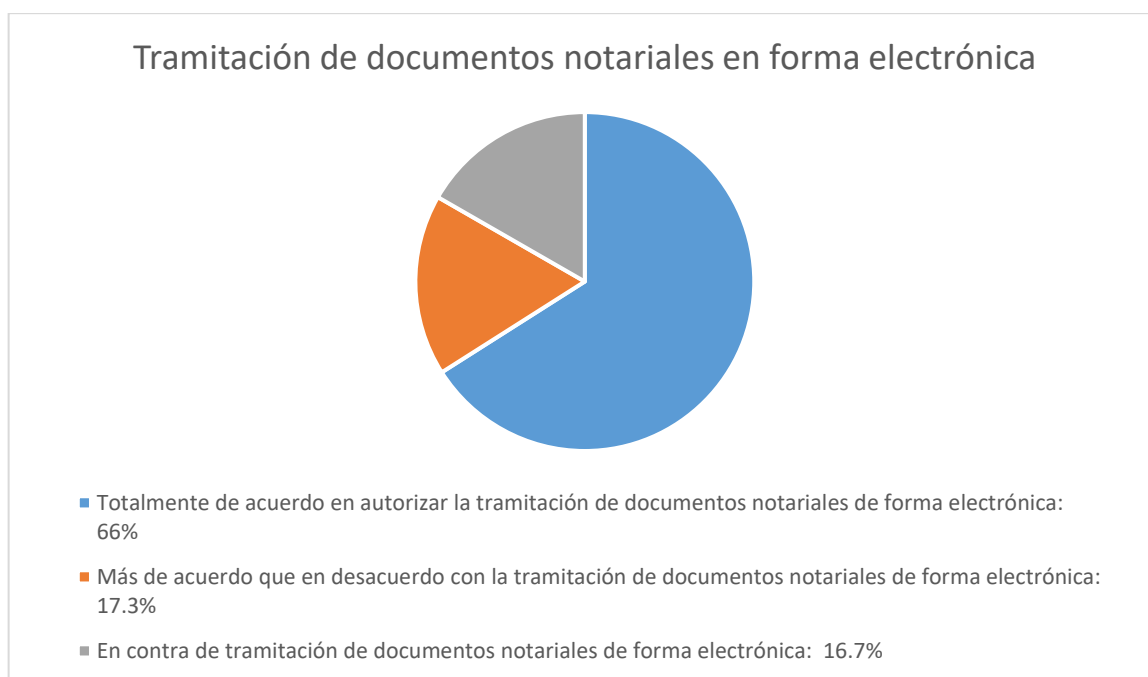
⁴¹ Ortiz Guzmán, A., *El notariado, las nuevas tecnologías y cómo dirigir las oportunidades*. Obtenido de: <https://aldia.microjuris.com/2020/04/29/el-notariado-las-nuevas-tecnologias-y-como-dirigir-las-oportunidades/>

⁴² Id.

⁴³ Para examinar y ver la totalidad de la encuesta y sus hallazgos, véase: <https://www.poderjudicial.pr/Documentos/EvaluacionFuncionNotarial/Anejo-A-Informe-Encuesta-al-Notariado-2018.pdf>

permitir la custodia y conservación digital de los protocolos notariales e identificar los sistemas electrónicos que los notarios utilizan en su práctica.⁴⁴

Dentro de las preguntas formuladas en la mencionada encuesta se cuestionó sobre la adopción de nuevos desarrollos tecnológicos para la tramitación de documentos notariales de forma electrónica. En resumen, a los efectos, el 83.3% de los encuestados manifestó estar de acuerdo con dicho proceso.⁴⁵



Estos resultados, sin duda alguna, abren la puerta para la investigación de cuál será la mejor plataforma para realizarlo dentro de las limitaciones fiscales y burocráticas de la Rama Judicial. De todos modos, para lograrlo, primero habría que establecer de manera compulsoria, a opinión del autor, la firma electrónica, cuyos aspectos discutiremos más adelante.

⁴⁴ Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, pag. 213;

<https://www.poderjudicial.pr/Documentos/EvaluacionFuncionNotarial/Segundo-Informe-de-la-Comision-para-el-Estudio-y-Evaluacion-de-la-Funcion-Notarial.pdf>

⁴⁵ Véase Anejo 1, Encuesta al Notariado Puertorriqueño: 2018.

Protocolo Digital

El protocolo notarial resulta fundamental para preservar la eficacia, durabilidad y permanencia de los instrumentos públicos autorizados por cada notario o notaria.⁴⁶ Aunque estos pertenecen al Estado, la Ley Notarial impone a los notarios y las notarias la obligación de custodiarlos y conservar su integridad responsablemente para que no se pierdan o deterioren.⁴⁷

Otra de las preguntas formuladas en dicha encuesta, está relacionada a la posibilidad de desarrollar un plan para sustituir gradualmente el protocolo en formato papel por uno digital. En resumen, el 84.3% de los Notarios encuestados expresó su conformidad con que la Ley Notarial permita la custodia y conservación digital de los protocolos por el profesional de la notaría.^{48,49}

⁴⁶ Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, *supra*, pág. 233, citando a Torres Peralta, S., *El Derecho Notarial Puertorriqueño*, Ed. Publicaciones STP, Inc., San Juan, 1995, pág. 14.1.

⁴⁷ Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, *supra*, pág. 233; Art. 48 de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. § 2072; *In re Morales Maldonado*, 193 D.P.R. 340 (346) (2015);

<https://www.poderjudicial.pr/Documentos/EvaluacionFuncionNotarial/Segundo-Informe-de-la-Comision-para-el-Estudio-y-Evaluacion-de-la-Funcion-Notarial.pdf>

⁴⁸ Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, *supra*, pág. 221;

<https://www.poderjudicial.pr/Documentos/EvaluacionFuncionNotarial/Segundo-Informe-de-la-Comision-para-el-Estudio-y-Evaluacion-de-la-Funcion-Notarial.pdf>

⁴⁹ Véase Anejo 1, Encuesta al Notariado Puertorriqueño: 2018.



Aun cuando existe esta recomendación, nuestro más alto foro en su última Resolución adoptando Enmiendas al Reglamento Notarial⁵⁰, no tomó en cuenta, por el momento, esta posibilidad. Sería un gran paso en la práctica notarial y aunque sin duda nos debemos dirigir en esa dirección, todavía falta camino por recorrer.

Sin embargo, aunque la creación de un protocolo digital está en suspenso en este momento, sí se ha recomendado por la Comisión, tanto en su informe del año 2010 como en el Segundo, varias propuestas dirigidas a proveer mecanismos para la protección y reconstrucción de documentos públicos en caso de circunstancias extraordinarias. Se recomendó enmendar la Regla 53 del Reglamento Notarial para autorizar la creación del protocolo de resguardo digital. Dicha enmienda, según propuesta leería:

[E]l Protocolo es la colección ordenada por secuencia numérica y fecha concordante de los instrumentos públicos matrices autorizados por un notario [o una notaria] durante un año natural, incluso los documentos que le fueron incorporados inmediatamente después del mismo.

(Se añade)-El notario [o la notaria] podrá llevar también un protocolo digital que consistirá en una colección de instrumentos públicos autorizados en soporte electrónico, incluyendo los documentos complementarios, donde la firmas y las iniciales de las partes otorgantes y comparecientes sean electrónicas, mientras que la firma, sello, rúbrica y

⁵⁰ *In re: Enmiendas al Reglamento Notarial*, ER-2021-01.

signo digital del notario [o de la notaria] será certificada por la autoridad competente. Además, la cancelación de aranceles será por la vía electrónica.⁵¹

De la misma forma, se solicitó la adopción de una nueva Regla 58B en el Reglamento Notarial, para permitir la reconstrucción del protocolo en papel ordinario mediante la sustitución de los instrumentos públicos con sus correspondientes copias digitalizadas. A los efectos, la copia digitalizada se aceptaría como una copia fiel y exacta de las escrituras matrices y actas. Ello, siempre y cuando se empleen o adopten aditamentos o componentes tecnológicos que garanticen la autenticidad, integridad y conservación de la copia digitalizada. Además, se propone un método para la reconstrucción del Registro de Testimonios mediante el uso de los archivos de los Índices Mensuales de Actividad Notarial.⁵² La propuesta de la Comisión no ofrece el efecto de crear un protocolo digital del todo, sino una especie de *back up* electrónico.⁵³

Aunque dicho proceso no está aún estatuido, en la compilación de las *Instrucciones Generales a los Notarios y Notarias* impartidas por la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN), adscrita al Tribunal Supremo de Puerto Rico, se recomienda a los Notarios y las Notarias el cumplimiento con la orientación ofrecida en la Instrucción General Número 5 sobre el proceso de reconstrucción de Protocolos, lee y citamos en lo pertinente:

Instrucción General #5 – Reconstrucción de la obra notarial.

[L]a Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) orienta a los notarios y notarias sobre el proceso de reconstrucción de la obra notarial, conforme a lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Notarial), Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, 4 LPRA sec. 2079, y la Regla 58A del Reglamento Notarial de Puerto Rico (Reglamento Notarial), 4 LPRA Ap. XXIV.

El Artículo 48 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2072, impone a los notarios y notarias el deber de conservar los Protocolos que custodia y los responsabiliza de su integridad. *In re Torres Dávila*, 2016 TSPR 103... Como custodios, el notario y la notaria serán responsables del deterioro o la pérdida de los Protocolos por falta de diligencia, y tienen la obligación de reponerlos o restaurarlos a sus expensas. *In re Carrasquillo Martínez*, 173 DPR 798 (2008); *In re López Cordero*, 164 DPR 710 (2005). Este artículo dispone, además, sobre la facultad discrecional del Tribunal Supremo para imponer las sanciones que estime pertinentes al notario o notaria que incumpla, conforme al Artículo 62 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2102. La Regla 58 del Reglamento

⁵¹ Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, pág. 226;

<https://www.poderjudicial.pr/Documentos/EvaluacionFuncionNotarial/Segundo-Informe-de-la-Comision-para-el-Estudio-y-Evaluacion-de-la-Funcion-Notarial.pdf>

⁵² Id, a la pág. 234.

⁵³ Id.

Notarial, supra, extiende ese deber a la custodia y protección de los Registros de Testimonios.

...

...[B]. **Archivo electrónico y uso de copias digitales.**

El Artículo 45 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2067, faculta al notario y a la notaria a expedir copias certificadas, fotográficas o reproducidas por cualquier otro medio electrónico, de escrituras matrices. Una vez el notario o notaria las certifica, se considerarán válidas para todos los efectos legales pertinentes.

La responsabilidad del notario y la notaria, en cumplimiento con la Ley Notarial, es proteger y custodiar la obra notarial, la cual deberá encuadernarse cada año. Los avances tecnológicos existentes disponibles a los notarios y notarias proveen los medios para el almacenaje digital de documentos. El notario y la notaria deben considerar el riesgo de pérdida o deterioro de su obra notarial y la conveniencia de escanear y mantener un archivo digital de los instrumentos públicos y documentos complementarios que forman parte de sus Protocolos, el cual conservará el carácter de confidencialidad. Una vez autorizado el instrumento público, el notario y la notaria podrán guardar una copia digital del instrumento, lo cual facilitará la reconstrucción de la obra notarial en caso de que sea necesario.

Se exhorta a los notarios y las notarias que decidan optar por la utilización de los medios digitales para resguardar la obra notarial bajo su custodia, que observen igual celo y diligencia en la protección y custodia de estos medios que aquel empleado en relación con los protocolos de instrumentos públicos.

C. Archivo Electrónico y su uso para la reconstrucción de la obra notarial.

La Regla 58A del Reglamento Notarial, supra, establece que el primer medio para la reconstrucción es la reproducción de los instrumentos extraviados o inutilizados y la obtención de las iniciales y las firmas de las personas otorgantes nuevamente. En estos casos, el mejor recurso disponible para el notario y la notaria es el uso de una copia certificada o digitalizada, la cual les permitirá reproducir el documento de forma fiel y exacta para luego cumplir con la obtención de las iniciales y firmas de los comparecientes.

Como medida supletoria, si no es posible la obtención de las firmas, la Regla 58A establece que se podrá utilizar una copia certificada “o la reproducción en papel de la escritura digitalizada debidamente legalizada” por el Director o Directora de la ODIN. Cuando el notario o notaria cuenta con copias digitales fieles y exactas de los instrumentos perdidos o inutilizados en las que aparecen todas las firmas e iniciales, el sello notarial, los aranceles adheridos y cancelados, y los documentos de anejo correspondientes, pero las personas otorgantes no están disponibles para firmar, podrá utilizarlas en el proceso de reconstrucción de la obra. El notario o notaria deberá presentar al Director o Directora de la ODIN la copia impresa del documento digital para ser legalizada. Luego de examinar el documento, el Director o Directora certificará al dorso y consignará que la copia ha sido legalizada, expresando que se hace para efectos de protocolización en sustitución del original. Además, estas copias pueden constituir la evidencia de que el instrumento fue autorizado debidamente, lo que puede incluir el cumplimiento del deber notarial de adherir y cancelar los aranceles correspondientes.

Para fines de una reconstrucción, los medios electrónicos que facilitan el almacenamiento y la reproducción de las copias digitales de la obra notarial resultan

convenientes y el notario o notaria puede utilizarlas fácilmente. No obstante, la ODIN orienta al notario y a la notaria sobre su responsabilidad de custodiar dicho archivo digital de documentos confidenciales con el mismo celo profesional que debe custodiar y velar la obra protocolar a su cargo[...]⁵⁴

Veamos pues que, aunque el protocolo digital todavía no es permitido en nuestro ordenamiento, sí es posible utilizar un protocolo de resguardo digital para la reconstrucción de este en caso de emergencias o catástrofes como las que se han sufrido en Puerto Rico en los pasados años. Para lograr su cumplimiento con las garantías de seguridad de la información y validez de los documentos públicos archivados digitalmente, resulta imprescindible la creación de unas guías o reglas uniformes de los requisitos a ser cumplidos por los Notarios que provean para la utilización de esas copias que han sido digitalizadas, tal y como si fueran las originalmente firmadas por los requirentes y el Notario.

En sus primeras fases, la Comisión exhorta a que la formación de dicho protocolo sea de manera voluntaria bajo la tutela y autorización de ODIN, contando a su vez con revisiones periódicas para medir la eficacia de los procesos, persiguiendo la posibilidad de extender su implementación compulsoria a todo el notariado.

Estas nuevas reglas se recogerían por conducto de enmiendas al Reglamento Notarial. En esencia, los objetivos que persigue la Comisión son los siguientes:

- ...[1]. Reglamentar un procedimiento uniforme que permita a los notarios y las notarias formar un protocolo paralelo al ordinario mediante la digitalización de los instrumentos públicos;
2. Autorizar la reconstrucción total o parcial del protocolo notarial mediante la sustitución del documento extraviado o dañado por su copia en formato electrónico;
3. Promover la formación de un archivo o repositorio central de documentos notariales que permita el acceso y la organización inteligente de esta documentación, entre otras funciones, y
4. Garantizar a las partes interesadas el acceso a las copias simples o certificadas de aquellos instrumentos públicos que hayan sufrido deterioro o destrucción.⁵⁵

⁵⁴ Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarias (revisadas – julio 2016), Tribunal Supremo de Puerto Rico, Oficina de Inspección de Notarías. Obtenido de:

<https://www.poderjudicial.pr/Documentos/odin/IGNN/IGNN.pdf>

⁵⁵ Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, pág. 235;

Un aspecto de suma importancia y que no puede dejarse pasar por alto es el lenguaje o método de almacenamiento que se debería utilizar para garantizar la seguridad de la información recopilada en el protocolo de resguardo. La Comisión recomienda que el archivo sea en *PDF/A* o cualquiera de sus versiones, a saber:

...[E]l PDF (Portable Document Format) es uno de los mejores formatos para preservar documentos electrónicos y asegurar su supervivencia en el futuro. Se sugiere utilizar PDF/A (Archival) —Norma ISO 19005— para archivar documentos con fines de preservación, pues contiene todos los elementos necesarios para reproducir el contenido tal como se generó, independientemente de las herramientas y sistemas utilizados para su producción, almacenamiento y reproducción.⁵⁶

El mayor beneficio del formato PDF es su inalterabilidad. Su contenido solo puede ser cambiado por aquel que lo haya creado, pudiendo este escoger si el documento que vaya a ser transmitido sea el original o una copia certificada de este. Por su parte, cualquier alteración al documento rompería el nexo de seguridad y veracidad entre la copia certificada y “alertaría al receptor de que el documento no es una copia fiel y exacta que obra en el protocolo del Notario [o la Notaria] autorizante.”⁵⁷

Como parte de estas propuestas, se acuerda que sea la ODIN la entidad encargada, además del Notario, de resguardar de forma oficial, las copias digitalizadas sometidas por estos, facultando a la Rama Judicial a establecer una nube de almacenamiento de información debidamente custodiada y bajo el control de la ODIN o cualquier otra entidad que esta última designe oportunamente.

La Firma Electrónica Notarial

Como ya se ha mencionado, el trabajo de la Comisión Notarial fue uno bastante abarcador. Entre los temas discutidos, aparte de sustituir de forma gradual el protocolo en papel por uno electrónico, se presentaron propuestas para promover el uso de métodos audiovisuales para facilitar el acercamiento entre los requirentes del servicio notarial y el Notario. Para ello es necesaria la discusión de las propuestas y hallazgos relacionados a la firma electrónica notarial.

<https://www.poderjudicial.pr/Documentos/EvaluacionFuncionNotarial/Segundo-Informe-de-la-Comision-para-el-Estudio-y-Evaluacion-de-la-Funcion-Notarial.pdf>

⁵⁶ Id, a la página 237.

⁵⁷ Frank Fas. Ch M., *El Futuro de la Notaría en la Era Digital*, 45 Rev. Der. P.R. 345, 2006, a la pág. 355.

Su necesidad e implementación promueve la conexión virtual y efectiva del notariado con sus requirentes, ya sean individuos, personas jurídicas el Estado o cualquier otro por el estilo.

En el Segundo Informe de la Comisión Notarial, citando a Cruz Rivero, se define el concepto de la firma electrónica de forma general indicando que esta “es el instrumento utilizado para identificar un documento electrónico, es decir, para suscribir el documento e identificarse como suscriptor [o suscriptora]”.⁵⁸ En nuestro ordenamiento jurídico, la ley que regula la utilización de la firma electrónica en las transacciones comerciales es la Ley de Transacciones Electrónicas.⁵⁹

Esta ley establece una diferencia entre lo que constituye una firma electrónica y una firma digital. A los efectos, define la firma electrónica básica, que es la que ofrece menor seguridad como:

...[l]a totalidad de datos en forma electrónica consignados en un mensaje, documento o transacción, electrónica, o adjuntados o lógicamente asociados a dicho mensaje, documento o transacción, que puedan ser utilizados para identificar al signatario e indicar que éste aprueba la información recogida en el mensaje, documento o transacción.⁶⁰

Define entonces el concepto de la firma digital indicando que:

...[E]s un tipo de firma electrónica que se representa como un conjunto de datos, sonidos, símbolos o procesos en forma electrónica, creados por una llave privada que utiliza una técnica asimétrica para asegurar la integridad del mensaje de datos a través de un código de verificación, así como el vínculo entre el titular de la firma digital y el mensaje de datos remitido. En la conversión de un mensaje con firma digital, la persona que tiene el mensaje o comunicación inicial y la llave pública del signatario puede determinar con exactitud si:

(a) La conversión se realizó utilizando la llave privada que corresponde a la llave pública del signatario.

(b) El mensaje o comunicación ha sido alterado desde que realizó la conversión.⁶¹

Esta definición, según relacionada es muy similar a lo que en otras partes del mundo se conoce como “firma electrónica avanzada”. Dentro del ámbito de la Unión Europea, los requisitos dispuestos para la firma electrónica avanzada son los siguientes: “(a) estar vinculada al firmante de manera única; (b) permitir la identificación del firmante; (c) haber sido creada

⁵⁸ Cruz Rivero, D., *La firma electrónica reconocida: análisis de los requisitos del artículo 3.3 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica*, Colegios Notariales de España, 2006, Pág. 16.

⁵⁹ Ley Núm. 148-2006, 10 LPRA sec. 4081 et seq.

⁶⁰ Art. 2 (13) de la Ley de Transacciones Electrónicas, 10 L.P.R.A. 4081 (13).

⁶¹ Art. 2 (12) de la Ley de Transacciones Electrónicas, 10 L.P.R.A. 4081 (12).

utilizando datos de creación de la firma electrónica que el firmante puede utilizar, con un alto nivel de confianza, bajo su control exclusivo, y (d) estar vinculada con los datos firmados por la misma de modo tal que cualquier modificación ulterior de los mismos sea detectable”.⁶²

La diferencia estriba en que en la firma electrónica no se identifica obligatoriamente a la persona que firma el documento y en la firma electrónica avanzada resulta ser un requisito inviolable.

Esta última permite identificar a la persona firmante y detectar cualquier cambio posterior de los datos firmados, está vinculada a su propietario o propietaria de manera individual y ha sido creada por medios en donde el firmante mantiene su exclusivo control. Así entonces, logra asegurar la verificación de la identidad e integridad de los datos firmados. Además, permite firmar documentación válida jurídicamente, ya que contiene la información que identifica al emisor o a la emisora de dicho documento de forma que el receptor o la receptora este seguro del origen de este.⁶³

Este tipo de firma, al estar encriptada, logra una validación presencial de los sujetos que la utilizan en una transacción o firma de documentos digitales auténticos, lo que garantiza la veracidad, confiabilidad y exactitud del contenido del instrumento. Solamente el propietario o propietaria de dicha firma, es el o la única que puede alterar el contenido de lo firmado.

En cuanto a los aspectos discutidos previamente sobre las firmas electrónicas, debemos mencionar que la Ley Núm. 148-2006 no aplica a la Rama Judicial ni a la función notarial. Así dispone en su Artículo 3(b)(9), en donde se excluye de la aplicación de la ley aquellas transacciones “que estén legisladas o reglamentadas por la Ley Notarial o su reglamentación aplicable”. Al mismo tiempo, el Artículo 21 dispone que la “Asamblea Legislativa y la Rama Judicial adoptarán las disposiciones que cada una entienda apropiadas y convenientes para

⁶² Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, pág. 240; citando a su vez el Art. 26 del Reglamento (UE) No. 910/2014 en: <https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/ES/TXT/?uri=celex%3A32014R0910>; <https://www.poderjudicial.pr/Documentos/EvaluacionFuncionNotarial/Segundo-Informe-de-la-Comision-para-el-Estudio-y-Evaluacion-de-la-Funcion-Notarial.pdf>

⁶³ Id.

coordinar y dar eficacia, en sus respectivos procesos internos, a la política pública dispuesta en la presente ley”.⁶⁴

Conforme a los postulados de la separación de poderes y del poder inherente que posee el Tribunal Supremo de Puerto Rico para controlar y reglamentar la función notarial, el Artículo 26 de la Ley Núm. 196-2007, reconoce a la Jueza Presidenta del Tribunal Supremo, la Honorable Maite Oronoz Rodríguez, la facultad para implementar “el uso de firmas electrónicas como método de autenticación de identidad respecto a cualquier trámite relacionado con el ejercicio del notariado”.⁶⁵ Esta facultad incluye la designación de la autoridad responsable del registro, de la autenticación y de la certificación de las firmas electrónicas. Además, se dispone que este ejercicio se podrá realizar con total independencia.

En Puerto Rico ya existe la utilización en el notariado de una firma electrónica bastante básica ya que es necesaria para la presentación mensual del Informe de Actividad Notarial. Además, se utiliza para la presentación telemática de instrumentos y otros documentos ante la consideración del Registro Inmobiliario Digital de Puerto Rico por conducto de su sistema informático KARIBE.

A modo de paréntesis, KARIBE, es la aplicación electrónica - registral adscrita al Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, implantada en todas las secciones del Registro Inmobiliario Digital de Puerto Rico (Registro de la Propiedad), mediante la cual se contempla un sistema totalmente computadorizado y en el cual todas las inscripciones están disponibles en formato digital para agilizar la búsqueda y estudio de las propiedades inmuebles y así facilitar las transacciones de negocios, ayudando al desarrollo económico del país de forma efectiva y rápida.

Permite mantener en una sola base de datos un Registro de la Propiedad, libre de papeles y accesible por internet a la vez que introduce el uso de nuevas tecnologías en los procesos de presentación, despacho, calificación, notificación e inscripción de documentos, así como la solicitud y expedición de certificaciones registrales. Provee, además, acceso en línea a agencias gubernamentales y municipios, a notarios y al público en general para solicitar y obtener servicios durante las 24 horas del día los siete días de la semana.

⁶⁴ Id, a la pág. 241. Véase, además, Art. 3(b)(9) de la Ley Núm. 148-2006, 10 LPRA sec. 4082(b)(9); y, Art. 21 de la Ley Núm. 148-2006, 10 LPRA sec. 4095e.

⁶⁵ Art. 26 de la Ley Núm. 196-2007, 4 L.P.R.A. 2101 nt.

El sistema provee los siguientes servicios de forma continua e ininterrumpida:

- Acceso al Registro desde cualquier lugar del mundo.
- Presentación telemática de documentos a través del portal de internet durante las 24 horas del día y los siete días de la semana.
- Presentación de documentos de forma presencial para aquellos que no cuentan con servicios de Internet. El registro solamente conserva la imagen digital, no preserva el documento físicamente.
- Solicitud y pago de todos los servicios registrales a través del portal de internet del Registro Digital de Puerto Rico.
- Acceso a información de las propiedades inmuebles a través de internet.
- Ambiente libre de papeles. Documentos digitalizados e inscripciones en el folio real digital y firma electrónica del Registrador.
- Notificación y corrección de faltas en documentos por medio de correos electrónicos a notarios.
- Información de las operaciones del Registro en tiempo real.
- Solicitud y recibo de certificaciones a través de internet.⁶⁶

Por otro lado, citando parte del informe de la Comisión Notarial, recalcando las prácticas y trabajos realizados por la jurisdicción española, procede a definir la *firma electrónica reconocida* como la firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido y generado mediante un dispositivo seguro de creación de firma. Del examen realizado a la Ley Núm. 148- 2006 no se identificó una categoría de firma electrónica equivalente. Como se puede apreciar, en esta definición se añaden dos características adicionales a la firma electrónica avanzada:

- (1) el certificado reconocido, el cual representa un documento firmado electrónicamente por un prestador de servicios de certificación que vincula unos datos de verificación de firma a un o una firmante y confirma su identidad; y
- (2) el dispositivo de creación de firma, que se refiere a aquellos elementos informáticos que permiten la aplicación de la clave privada sobre un mensaje electrónico por parte de su autor y remitente para la creación de una firma electrónica.

Además, en otras jurisdicciones se califica este tipo de firma electrónica como “firma electrónica cualificada”. A modo de ejemplo, en la Unión Europea se define la firma electrónica

⁶⁶ Obtenido de: <http://ridpr.pr.gov/registro-inmobiliario-digital-de-puerto-rico/>

cualificada como “una firma electrónica avanzada que se crea mediante un dispositivo cualificado de creación de firmas electrónicas y que se basa en un certificado cualificado de firma electrónica”. Al igual que en España, en la Unión Europea se reconoce que la firma electrónica cualificada tiene “un efecto jurídico equivalente al de una firma manuscrita”.⁶⁷

Recomendaciones de la Comisión Notarial sobre la firma electrónica

La Comisión Notarial estima importante actualizar el notariado puertorriqueño a tono con los nuevos desarrollos tecnológicos existentes los cuales no pueden comprometer el grado de seguridad y la confianza que matiza la función notarial.

Se recomienda adoptar la firma electrónica avanzada o reconocida para un número limitado de gestiones notariales, estimando que un desarrollo ordenado y minucioso podría resultar exitoso en nuestra jurisdicción.

En Puerto Rico corresponde al Poder Judicial desarrollar y ejecutar la construcción del andamiaje requerido para el desarrollo de esta recomendación. Su desarrollo amplio y eficaz requeriría convenios de colaboración con otras entidades del Poder Ejecutivo, tales como el Departamento de Hacienda, el Registro de la Propiedad, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales y el Registro Demográfico.

Se favorece además la adopción de la firma electrónica avanzada, ya que es menos restrictiva, menos costosa y más fácil de implementar en contraste con la firma electrónica reconocida. Ello porque se encuentra en consonancia con la definición de firma digital de la Ley de Transacciones Electrónicas de Puerto Rico.

No se recomienda el uso de mecanismos audiovisuales para hacer viable el acercamiento entre las personas otorgantes y el notario. La presencia física del notario durante la autorización de un negocio jurídico resulta medular por razón de las garantías que son imperantes ofrecer al amparo de los postulados de la fe pública notarial. Ello es imprescindible para que el Notario pueda desempeñar su función con la seguridad y garantías requeridas al amparo de su obligación de velar por la identificación adecuada de la capacidad de los otorgantes en un instrumento público, la indagación de la voluntad, su deber de asesorar y redactar el documento público conforme a la voluntad común de las partes y el control, formal y material de legalidad en las transacciones que plasma en el escrito o cualquier otro documento requerido.

⁶⁷ Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, *supra*, pág. 243.

No existe oposición a la utilización de medios electrónicos por parte del Notario para realizar trámites ajenos a la fe pública notarial.

Se recomienda, además, la adopción de la copia certificada electrónica, la cual supone un grado de agilidad, racionalidad y eficacia que son estrictamente necesarios en la actualidad. Sin embargo, el intercambio de la copia certificada electrónica debe limitarse a un grupo de funcionariado del servicio público. Su solicitud y expedición debe perseguir una finalidad específica, evitando la posibilidad de crear copias de los documentos o modificaciones de forma desmedida que puedan a su vez ser modificados, alterados o falsificados.

En sintonía, su envío debe realizarse siempre a través de redes cerradas de información, de modo que se impida la intromisión de personas no autorizadas. Se debe establecer un sistema de interoperabilidad que posibilite el intercambio de información entre aplicaciones que permitan estandarizar el flujo de trabajo.

Entre las metas amplias y retos de este proyecto de modernización del notariado puertorriqueño se pueden destacar los y las siguientes:

1. Reglamentar el uso de la firma electrónica avanzada o reconocida en determinados trámites notariales.
2. Requerir, de forma compulsoria, que se gestione la firma electrónica avanzada o reconocida para ejercer la notaría.
3. Reglamentar el funcionamiento de las autoridades certificadoras que tengan la capacidad de certificar la firma electrónica de todos los notarios.
4. Reglamentar el funcionamiento de autoridades de registro.
5. Procurar que los documentos electrónicos firmados por los notarios sean aceptados y considerados auténticos por las entidades públicas.
6. Aspirar a crear un procedimiento que permita la eliminación del sello físico en los instrumentos, paso necesario para la expedición de copias certificadas electrónicas.⁶⁸

Sin embargo y aun tomando los datos antes señalados como de gran avance en el comportamiento del notariado en la Isla, ello presenta un reto en y para la evaluación que el notario debe realizar sobre la voluntariedad o expresión libre del otorgante cuando se autoriza un documento a distancia y por la vía virtual. Existen unos elementos extrínsecos que forman parte de nuestra evaluación de capacidad, liberalismo e intención del otorgante que resultan complicados percibir al ser evaluados por conducto de una computadora. El lenguaje corporal de

⁶⁸ Id, págs. 258-262.

la persona, sus expresiones faciales, la evaluación de si el compareciente está actuando bajo dolo o engaño, son aspectos difíciles de evaluar a través de una pantalla.

Siempre está presente la posibilidad de que haya terceros en el lugar en donde se encuentra el compareciente, pero no salgan en cámara. Son estas personas las que pudieran estar influenciando al compareciente para que firme un documento. Situación que sería un tanto improbable si la notarización del instrumento fuera en el ámbito presencial.

Otro aspecto importante que resulta necesario establecer en cuanto a la intermediación del compareciente y el Notario es que existen una serie de instrumentos públicos en los cuales, según nuestra opinión, la presencia física del primero es tan importante como al del segundo. Un ejemplo de ello es el testamento, al igual que como lo puede ser el documento en donde se recoge la última voluntad del firmante en casos en donde se requiere tratamiento médico de emergencia o para prolongar su vida, documentos en donde haga falta la presencia de un testigo instrumental, entre otros.

Definitivamente es un tema que requiere un estudio profundo sobre sus ventajas y desventajas ya que la función notarial, por ser indelegable y del más alto interés público, le impone al Notario una gran responsabilidad al momento de autorizar un documento público.

La función notarial ante las emergencias

Desde el año 2017, en Puerto Rico se han sufrido una serie de emergencias y catástrofes naturales que han despertado desmedida, pero necesariamente, la importancia de elevar tecnológicamente la función notarial a un nivel nunca visto. Con el paso de los huracanes María e Irma en el año 2017, se sufrió en la Isla un colapso total de los sistemas gubernamentales. El pueblo se encontró con la realidad de su vulnerabilidad ante un desastre natural. Se perdieron, por meses, los sistemas eficaces de comunicación, la energía eléctrica y otras utilidades de gran importancia para la ciudadanía y las funciones estatales.

Sin duda alguna, el gobierno, en sus tres ramas, se encontró desnudo ante la emergencia ocurrida ya que carecía de procesos redundantes que permitieran la continuidad de labores. La falta de energía eléctrica, de suministros y equipos para el debido funcionamiento de sus instituciones, reflejaron la falta de procesos adecuados y tecnológicos que por lo menos ayuden a disminuir el tiempo de recuperación de la economía y el cuidado de la salud, entre otros aspectos gubernamentales de suma importancia.

La función notarial no fue una excepción. Poco a poco se fue recuperando el sistema, pero la emergencia creó una serie de movimientos entre los profesionales del derecho, la banca, los corredores de bienes raíces, como consecuencia de la debacle ocurrida. Todos ellos, buscando una salida, una solución tecnológica que evitara consecuencias como las vividas.

Sin habernos recuperado de los mencionados huracanes, comienza a nivel mundial la pandemia ocasionada por el COVID-19. La consecuencia inmediata fue la paralización de labores en todas las ramificaciones socio - económicas. El encierro de la ciudadanía, ocasionado por la crisis de salubridad, afectó a todos los sectores, siendo uno de los más importantes el de la función notarial.

Se demostró la importancia y la necesidad de un notariado robusto y preparado para actuar al momento, sin el temor de violar la ley, las órdenes de los tribunales, de la Rama Ejecutiva y los cánones de ética que regulan nuestra profesión. Frente al encierro de la ciudadanía ordenado por el gobierno de Puerto Rico, la función notarial y la economía sufrieron una caída precipitosa.

En su consecuencia, tanto la gobernación como el Tribunal Supremo de Puerto Rico se vieron en la obligación de tomar decisiones para proveer continuidad en los procesos del diario vivir. Se emitieron sendas Órdenes Ejecutivas por la entonces Gobernadora Wanda Vázquez Garced y por la Honorable Jueza Presidenta, Maite Oronoz Rodríguez.

Ante la desesperación causada por la pandemia y las presiones ocasionadas y promulgadas por ciertos sectores económicos en el país, se promovió la adopción de legislación que pudiera llegar a atender las deficiencias de funcionamiento y tecnológicas del notariado. A esos efectos, y respondiendo a ciertos intereses económicos, los senadores Tomás Rivera Schatz y Héctor Martínez Maldonado promulgaron y apoyaron el Proyecto del Senado 1564. Este buscaba permitir, de golpe y porrazo, la notaría electrónica en Puerto Rico. Ello sin escuchar a los peritos en la materia para que se les informara sobre la grandeza de la Fe Pública depositada en la figura del Notario y su influencia en las transacciones y firmas que este está obligado a tomar como parte de su profesión.

En su exposición de motivos trató temas tecnológicos, destacando el contexto de la “vida” con COVID-19 y las medidas de prevención como resultado del estado de emergencia, el toque de queda y el cierre gubernamental y comercial, sufriendo también la práctica notarial.⁶⁹

⁶⁹ Sin autor, *Ante la gobernadora medida que permitiría la notaría electrónica*, obtenido de: <https://aldia.microjuris.com/2020/07/28/ante-la-gobernadora-medida-que-permitiria-la-notaria-electronica/>

Dicho proyecto buscó disponer, entre otras cosas, que un Notario pudiera dar fe de las firmas de los otorgantes mediante medios electrónicos incluyendo la videoconferencia, estableciendo además otras disposiciones transitorias. El proyecto no contó con vistas públicas ni con el diálogo necesario entre la Rama Legislativa y la Rama Judicial y fue vetado de bolsillo por la Gobernadora Vázquez Garced.⁷⁰

Ante el reclamo de varios sectores que solicitaban la autorización de la función notarial en medio de la pandemia del COVID -19, el Tribunal Supremo de Puerto Rico emitió una Resolución en donde recogió las directrices que deberían seguir los Notarios para dar continuidad a sus labores al servicio de la sociedad. Se manifestó indicando que:

...[e]s fundamental garantizar la disponibilidad de aquellos servicios ofrecidos por el notariado puertorriqueño que son indispensables durante el transcurso de esta emergencia. Entre estos servicios esenciales se encuentran la autorización de testamentos, poderes, directrices anticipadas de tratamiento médico, la legitimación de documentos relacionados al traslado de menores fuera de la jurisdicción y aquellos que inciden en el bienestar de la parte requirente (por ejemplo, alimentos, ingresos, hogar y servicios de salud).⁷¹

Haciendo un llamado a la prudencia en el ejercicio de la función notarial, se permitió a los Notarios ofrecer sus servicios en casos de emergencia, velando siempre por el cumplimiento con las guías de salud y salubridad emitidas por las agencias pertinentes, fueran locales o federales. "...[S]e autoriza a los Notarios y a las Notarias a brindar servicios a la comunidad en situaciones de emergencia o de extrema necesidad"⁷²; fue la determinación del Tribunal.

Tomando en consideración la inmediatez que debe existir en la gestión notarial, se permitieron una serie de pasos preparatorios a seguir por la comunidad del notariado, sin menoscabar la necesidad presencial al momento de autorizar cualquier documento o testimonio a petición de parte. A los efectos, el Honorable Tribunal se expresó diciendo:

[E]n atención al distanciamiento social recomendado para evitar el contagio del COVID-19, el notario o la notaria podrá usar mecanismos de comunicación remota, **incluida la videoconferencia, pero únicamente para gestiones preparatorias atinentes a la autorización de un instrumento público o de una declaración jurada.**

En el plazo permitido por ley, el notario o la notaria podrá coordinar la comparecencia separada de las personas intervinientes. Ello, siempre que no sea requerida la unidad de

⁷⁰ Ortiz Guzmán, Á. *¿Cómo atendemos el uso de la tecnología en la Ley Notarial?*; obtenido de:

⁷¹ *In re: Servicios notariales durante situación de emergencia*, EM-2020, 2020 TSPR 34.

⁷² *Id.*

acto como condición para la validez del negocio jurídico o documento autorizado.⁷³
(énfasis suplido)

Esto, sin duda alguna, es un gran paso en el desarrollo de la aceptación de la tecnología en la función notarial en Puerto Rico. Se comienza a aceptar la realidad de que existen gestiones que el Notario o la Notaria pueden realizar de manera remota con los requirentes de sus servicios, sin afectar la inmediatez de la firma del instrumento o testimonio.

Radicación electrónica de documentos notariales

Desde el año 2009 se comenzó un proyecto piloto como parte del proceso de mecanización de la Oficina de Inspección de Notarías, creado por la Rama Judicial, dirigido a facilitar a los Notarios la radicación electrónica de los informes mensuales y anuales que son obligación presentar. Este se denominó como sistema de Radicación Electrónica Notarial, mejor conocido por sus siglas REN.

Parte de la encomienda de los miembros de la Comisión fue evaluar la posibilidad del desarrollo futuro de dicha plataforma de recopilación de datos para transformarla en un Formulario Único de Información (Formulario Único). Por conducto de ello, “el notario o la notaria podrá registrar y notificar toda transacción o documentación autorizada en sede notarial a través de un solo acto.”⁷⁴ Es decir, el notario o la notaria solo tendrá que cumplimentar un solo formulario el cual, segregará la información suministrada a las agencias pertinentes para su registro y gestión pertinente. En la actualidad, hay que completar una serie de documentos, los cuales contienen la misma información, pero están dirigidos a instrumentalidades diferentes

A través de este Formulario Único, el profesional de la notaría ahorraría tiempo y recursos y a la vez, suministra información a las agencias instrumentalidades que, por disposición de ley, deben controlar y mantener los datos en sus archivos.

Algunas de las agencias gubernamentales que confían y dependen de los datos ofrecidos por los Notarios son la ODIN, el Departamento de Hacienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, el Registro Inmobiliario Digital, el Registro Demográfico adscrito al Departamento de Salud de Puerto Rico, entre otros que de

⁷³ Id.

⁷⁴ Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, *supra*, pág. 224.

tiempo en tiempo, también podrían ser añadidos a esta lista. “[...E]l referido índice favorecería la creación de una base centralizada de información interagencial. Esta información agilizaría los trámites de cada entidad y al desarrollo de información estadística ágil, uniforme y consistente en cuanto al asunto notificado.”⁷⁵

Conforme a las sugerencias y recomendaciones emitidas por la Comisión, paralelamente la ODIN se encontraba trabajando en adelantos tecnológicos buscando el mejoramiento de la plataforma ya instaurada (REN). En su consecuencia, el primero (1ro.) de septiembre de 2021 se anunció el lanzamiento de la nueva plataforma de información notarial conocida como *Sistema Integrado Notarial*, conocido ahora por el notariado puertorriqueño como SIGNO.⁷⁶

A continuación, citamos textualmente la información que surge de la página informática de la Rama Judicial relacionada a este innovador proyecto:

El Sistema Integrado Notarial (SIGNO) es una herramienta tecnológica que permite la tramitación electrónica de asuntos notariales que administra y supervisa la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN), así como la solicitud electrónica de las certificaciones que esa oficina emite. Su desarrollo e implementación es cónsono con las metas establecidas en el Plan Estratégico del Poder Judicial 2020-2025: Mapa hacia una Justicia de Vanguardia. En específico, el imperativo 3.2 que promueve la optimización de los procesos administrativos y operacionales de las entidades que componen el Poder Judicial.

... [D]esarrollada para permitir a los y las profesionales de la notaría presenten electrónicamente los informes y las notificaciones que le son requeridas por las leyes y reglamentos que rigen la práctica de la notaría en Puerto Rico. Asimismo, para viabilizar que todos los y todas las profesionales del Derecho y la ciudadanía puedan solicitar y recibir de forma electrónica las certificaciones de los registros administrados por la Oficina de Inspección de Notarías.

La implementación de la herramienta se realizará por módulos que serán elaborados y añadidos a la plataforma por fases. El Poder Judicial comenzó con la implantación de los módulos de Informes Notariales y Asuntos No Contenciosos Ante Notario. Luego, otros módulos se harán disponibles paulatinamente hasta completar y optimizar la programación que operará los sistemas de la ODIN.

Los y las profesionales de la notaría presentan electrónicamente los informes notariales mensuales y los informes estadísticos anuales, notificaciones al Registro de Asuntos No Contenciosos, así como solicitar, pagar y recibir electrónicamente las

⁷⁵ Segundo Informe de la Comisión para el Estudio y Evaluación de la Función Notarial en Puerto Rico, *supra*, pág. 226.

⁷⁶ Véase, *Orden Administrativa, OSJP-2021-082*, <https://www.poderjudicial.pr/Documentos/OrdenAdministrativa/2021/OAJP-2021-082.pdf>

certificaciones que emite la ODIN de la Unidad de Informes Notariales y la Unidad de Asuntos No Contenciosos ante Notario.

Luego, se implementarán otros módulos, que se harán disponibles paulatinamente, hasta completar y optimizar la programación que operará los sistemas de la Oficina de Inspección de Notarías.

Los y las profesionales del Derecho activos y activas en el Registro Único de Abogados y Abogadas (RUA) solicitan, pagan y reciben electrónicamente las certificaciones que emite la ODIN de la Unidad de Informes Notariales y la Unidad de Asuntos No Contenciosos ante Notario.

Durante la primera fase de implementación, solo los y las profesionales del Derecho con la admisión para ejercer la abogacía y estatus activo podrán realizar trámites a través de la herramienta. No obstante, se implementarán otros módulos, que se harán disponibles paulatinamente, hasta completar y optimizar la programación que operará los sistemas de la ODIN. Eso incluirá que la ciudadanía pueda solicitar y recibir de forma electrónica las certificaciones de los registros administrados por la Oficina de Inspección de Notarías.⁷⁷

Con la implantación obligatoria de SIGNO, se da un gran paso hacia el desarrollo tecnológico, en cuanto a su funcionamiento dentro de la Rama Judicial y sobre todo, del acceso a la justicia como norte del servicio que tanto el tribunal como los notarios debemos ofrecer. Esta también abre la puerta que nos acerca aún más a poder establecer un proceso dirigido a ofrecer al notario y a la ciudadanía lo que constituye la firma electrónica notarial, con todos sus beneficios.

Es nuestra opinión que la firma electrónica notarial debe ser el punto de lanza para conseguir un desarrollo informático real. Sin ella, el sistema está cojo y se hará difícil el camino a lograr esa transformación.

Sin firma electrónica no puede haber notariado de altura tecnológica. ese es el primer paso o la zapata de un organismo que quiera garantizar la certeza y legalidad de los documentos ante el desarrollo informático. Es la llave para abrir la gama de opciones progresistas que pueden elevar la función notarial en la isla a la altura de otros países en donde el andamiaje gubernamental y jurídico han dado la importancia necesaria para auspiciar dicho mejoramiento en los procesos que se llevan a cabo por el notario.

En primera instancia parecería que ese caminar es pedregoso y financieramente imposible. Tal vez, al comienzo, sí los sea, pero es una jornada que hay que realizar como un proyecto a largo plazo con un plan estratégico debidamente formalizado, administrado y

⁷⁷ Obtenido de: <https://www.poderjudicial.pr/index.php/tribunal-electronico/sistema-integrado-notarial/>

supervisado con funcionarios capacitados para ello. Funcionarios que estén dispuestos a escuchar al notario de a pie, el que está en la calle brindando servicios continuos a la ciudadanía y a las empresas, no un notario de escritorio con una función o labor limitada.

El andamiaje debe nutrirse de los Notarios con magna experiencia para lograr abarcar la mayor cantidad de facetas y aspectos importantes que forman parte de la función que tan noblemente se ejerce. Debe considerarse a ese notario como una herramienta vital para el desarrollo efectivo de tecnologías que verdaderamente se creen para facilitar el acceso de la función notarial a la ciudadanía y al notario en su sede.

No vale la pena invertir en programación que a la larga no funciona o al momento de ser implantada, ya está obsoleta. No se debe invertir en un desarrollo tecnológico solo para cubrir una pequeña necesidad momentánea que sea resultado de alguna emergencia o simplemente para complacer a un sector de la función legal en Puerto Rico. Si se va a invertir dinero en tecnología, debe realizarse de forma eficaz y buscando el más alto sentido de funcionalidad y practicidad en el sistema que se pretenda implantar, sobre todo, identificando fondos suficientes y recurrentes para dar el debido mantenimiento al que hacer tecnológico y los problemas que sin duda surgen cuando se utiliza la informática. De no ocurrir así, solo estamos tratando de tapar el cielo con la mano. Sería simplemente un ejercicio fútil, sin futuro real y sentenciado a muerte cuando ni tan siquiera ha venido a la vida.

CAPÍTULO V

Conclusiones y Recomendaciones

Ante la discusión de los temas previamente desarrollados, no resulta complicado colegir que Puerto Rico se encuentra solamente en el comienzo del proceso de su desarrollo tecnológico en la función notarial. Desde nuestro punto de vista, esto es debido a la resistencia que existe al ver a la vuelta de la esquina la indudable opción de dejar atrás la notaría tradicional por la transformación y el cambio que se tiene que promover tecnológicamente.

La realidad es que no hay otro rumbo viable que no sea encaminar el notariado puertorriqueño en esa dirección. No podemos mantenernos inmóviles ante estos cambios. Resistirnos a ellos es poner un gran obstáculo en los programas de acceso a la justicia promulgados por el Tribunal Supremo en beneficio de la ciudadanía ya que la función notarial es parte integral de dicho acceso.

Como parte de ello, se deben encaminar esfuerzos para agilizar el camino la notaría virtual sin faltar a los principios generales que abrazan lo que representa la Fe Pública y la Fe Notarial. Se recomienda el estudio más profundo de las opciones existentes a nivel mundial para entablar un proyecto de acceso a la notaría eficaz, pero a distancia en donde exista la opción de que el Notario y el compareciente no se encuentren físicamente en el mismo lugar. Siempre velando por la certeza de que el documento a ser firmado sea uno auténtico y libre de toda coacción por parte del requirente. Un sistema en el cual el Notario pueda dar fe de la capacidad y voluntariedad del compareciente, sin temor a engaños o fraude.

A continuación, procedemos a citar las recomendaciones y propuestas presentadas por la Comisión Notarial, las cuales resumen perfectamente el camino a seguir desde el punto de vista tecnológico en el futuro del notariado puertorriqueño, todo ello relacionado a lo expuesto en este trabajo.

Protocolo digital de resguardo

1. Se recomienda enmendar la Regla 53 del Reglamento Notarial a los fines de autorizar la formación de un protocolo de resguardo digital.

2. Se recomienda, además, adoptar una nueva Regla 58B en el Reglamento Notarial para permitir la reconstrucción del protocolo ordinario mediante la sustitución de los instrumentos públicos con sus correspondientes copias digitalizadas.

a. Se dispone, también, para la reconstrucción del Registro de Testimonios mediante el uso de los archivos de los Índices Mensuales de Actividad Notarial.

3. Se propone la adopción de un nuevo Capítulo X del Reglamento Notarial a los fines de:
- a. Reglamentar un procedimiento uniforme que permita a los notarios y las notarias formar un protocolo paralelo al ordinario mediante la digitalización de los instrumentos públicos;
 - b. Autorizar la reconstrucción total o parcial del protocolo notarial mediante la sustitución del documento extraviado o dañado por su homólogo en formato electrónico;
 - c. Promover la formación de un archivo o repositorio central de documentos notariales que permita el acceso y la organización inteligente de esta documentación, entre otras funciones;
 - d. Garantizar a las partes interesadas el acceso a las copias simples o certificadas de aquellos instrumentos públicos que hayan sufrido deterioro o destrucción, y
 - e. Establecer que la ODIN estará encargada de resguardar las copias digitalizadas sometidas por el notario o la notaria a través del programa de radicación electrónica notarial, a tono con la facultad de la Rama Judicial de establecer una nube de almacenamiento custodiada y contralada por esta Oficina.
 - i. Se establece, también, que la ODIN será responsable de brindar prioridad a la inspección de los protocolos de los notarios autorizados y las notarias autorizadas a formar el protocolo digital de resguardo.
 - f. De igual forma, se disponen los requisitos básicos que el notario o la notaria debe cumplir en términos de equipo y programación para la digitalización.
4. La Comisión Notarial propone que la formación del protocolo de resguardo digital sea de naturaleza voluntaria y bajo la autorización de la ODIN durante la primera fase. No obstante, recomienda evaluar periódicamente la implementación de esta propuesta de forma obligatoria al notariado.

Firma electrónica notarial

1. La Comisión Notarial recomienda la adopción de la firma electrónica avanzada o la firma electrónica reconocida para un número limitado de gestiones notariales.
- a. La Rama Judicial tiene la facultad para la liderar la construcción del andamiaje requerido para la implementación del uso de la firma electrónica en el notariado, conforme con las disposiciones del Artículo 26 de la Ley Núm. 196-2007.
 - b. Particularmente, la Comisión Notarial favorece la adopción de la firma electrónica avanzada, pues resulta menos restrictiva, menos costosa y más fácil de implementar en contraste con la firma electrónica reconocida.

c. No se recomienda, por el momento, el uso de la firma electrónica para la autorización de instrumentos públicos matrices. No obstante, se propone la utilización para la expedición de copias electrónicas y para canalizar comunicaciones entre el notariado y diversas entidades gubernamentales.

i. En lo que respecta a la expedición de copias electrónicas, se recomienda la adopción de la copia certificada electrónica, lo cual proveerá mayor agilidad y eficiencia en el intercambio de información, disminuyendo los costos relacionados a su manejo, y simplificando las gestiones o trámites inherentes al negocio jurídico.

ii. Se resalta que la reglamentación desarrollada en cuanto a la copia certificada electrónica debe estar enmarcada dentro de unos límites que garanticen su integridad y autenticidad.

d. Para lograr la óptima transformación del notariado puertorriqueño, se recomienda establecer un sistema de interoperabilidad que posibilite el intercambio de información entre aplicaciones que permitan estandarizar el flujo de trabajo. Ello requeriría establecer convenios de colaboración sobre el intercambio telemático de datos entre la Rama Judicial y entidades de la Rama Ejecutiva que interactúan con la gestión notarial.

e. Las metas amplias del proyecto de modernización del notariado puertorriqueño incluyen las siguientes:

i. Reglamentar el uso de la firma electrónica avanzada o reconocida en determinados trámites notariales (por ejemplo, para expedir copias certificadas electrónicas, presentación telemática de la copia certificada electrónica, notificaciones, presentación del índice mensual y otros);

ii. Requerir, de forma compulsoria, que se gestione la firma electrónica avanzada o reconocida para ejercer la notaría;

iii. Reglamentar el funcionamiento de las autoridades certificadoras, que tengan la capacidad de certificar la firma electrónica de todos los notarios y todas las notarias;

iv. Reglamentar el funcionamiento de autoridades de registro;

v. Que los documentos electrónicos firmados por los notarios y las notarias sean aceptados y considerados auténticos por las entidades públicas que interactúan con la gestión notarial, y

vi. Aspirar a crear un procedimiento que permita la eliminación del sello físico en los instrumentos públicos, paso de importancia para la expedición de copias certificadas electrónicas.

Radicación Electrónica Notarial (REN) – hoy Sistema Integrado Notarial (SIGNO)

1. Se recomienda la adopción de un Formulario Único de Información como parte del proceso de actualización de REN, mediante el cual el notario o la notaria pueda registrar y notificar toda transacción o documentación autorizada en sede notarial a través de un solo acto.

a. El Formulario Único de Información no se limitaría a la información requerida por la ODIN, sino que se podría extender a los datos que necesitan otras entidades de la Rama Ejecutiva, tales como el Departamento de Hacienda, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales o el Registro de la Propiedad.

b. Completado y remitido el Formulario Único de Información correspondiente a cada instrumento público, la información obtenida se podría compartir a cada una de las entidades, de forma tal que ésta pueda capturar la información que le corresponda de acuerdo con sus atribuciones y deberes.

c. La suma de los Formularios Únicos de Información presentados por el notario o la notaria por cada instrumento público o testimonio contribuiría a la producción automatizada del informe mensual sobre actividad notarial y del informe estadístico anual.

2. Se recomienda que los notarios y las notarias puedan presentar mediante este programa de presentación electrónica otros asuntos ante la ODIN, tales como:

a. Los formularios de certificaciones de constancias y de datos de inscripción expedidos por los registros adscritos a la ODIN y otras comunicaciones relacionadas a los asuntos no contenciosos.

b. La remisión electrónica de estas gestiones requeriría, a su vez, el pago electrónico de los Sellos de Rentas Internas adheridos a estos formularios, lo cual propenderá a una mayor agilidad y eficiencia en el ejercicio de la función notarial, la igual que a la necesaria fiscalización del cumplimiento con las exigencias aplicables.

Ante todas las propuestas presentadas, el mayor reto es la identificación de los fondos económicos necesarios para poder ponerlas en función. Sobre todo, y aún más importante, resulta destruir el escalafón burocrático que por décadas ha obstaculizado el desarrollo gubernamental que sin duda alguna influye en la transformación futura de la función notarial.

El notariado puertorriqueño se debe servir de la tecnología para levantar sus estándares de servicio y excelencia en beneficio del estado y del pueblo al que sirve. Ello, siempre que se cuide por la seguridad documental y veracidad que caracteriza el gran manto de la Fe Notarial.