

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

Registro de la Propiedad de Puerto Rico  
Sección II Ponce  
Banco de Notificaciones

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

El siguiente es un instrumento de trabajo para la calificación de documentos sometidos a inscripción en los Registro de la Propiedad en Puerto Rico. Por su naturaleza práctica no pretende ser un estudio o enumeración taxativa de todas las posibles notificaciones de defecto que a diario se despachan en las 29 secciones que componen el Registro de la Propiedad. Sin embargo, recoge de manera simple los defectos más comunes en los que los notarios incurren al someter escrituras y otros documentos complementarios.

Este documento ha sido preparado por estudiantes de la Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico los cuales realizan su práctica en el Registro de la Propiedad, sección II de Ponce. Todos los empleados de esta sección tienen instalados en sus computadoras este banco el cual utilizan para que las notificaciones que se le envían a los notarios estén fundamentadas con el debido precepto de ley, asunto que facilita y aligera el procedimiento a los técnicos.

Los defectos han sido divididos en dos secciones por orden alfabético para más fácil búsqueda: Sección I - Los Defectos Comunes a Todas Las Escrituras y Sección II - Defectos Específicos por Negocio Jurídico. Esta manera de clasificar los defectos explica el que algunos de ellos puedan repetirse en ambas secciones.

**Sección I - DEFECTOS COMUNES A TODAS LAS ESCRITURAS**

	<b>Clasificación de la Notificación</b>	<b>Descripción de la Notificación</b>	<b>Ley o Reglamento que lo Justifica</b>
1.	<b>Abreviaturas</b>	No deben usarse abreviaturas en el texto de la escritura, excepto las frases conocidas de respeto común, de buena memoria o siglas de uso común.	Art. 27 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2045) y Regla 21 del Reglamento Notarial
2.	<b>Actas Aclaratorias o de Subsanación</b>	El Acta Aclaratoria ante nuestra consideración carece del número de escritura que le corresponde en el protocolo del notario.	Art. 31 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2044)
3.		El Acta Aclaratoria ante nuestra consideración carece de la fecha en que fue otorgada.	Art. 31 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2049)
4.		El Acta Aclaratoria ante nuestra consideración carece de la firma del notario.	Art. 31 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2049)
5.		La copia certificada de la Escritura de Acta Aclaratoria tiene adiciones, apostillas, entrerrenglonaduras, raspaduras o tachaduras sin salvar por el notario.	Art. 32 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2050)
6.		La copia certificada de la Escritura de Acta Aclaratoria tiene espacios en blanco sin salvar por el notario.	Art. 32 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2050)
7.		El notario debe certificar si los comparecientes han firmado el original de la Escritura de Acta Aclaratoria.	Arts. 28 y 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2046 y 2061)
8.		El notario debe certificar si él firmó el original de la Escritura de Acta Aclaratoria.	Arts. 28 y 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2046 y 2061)
9.		El notario debe firmar, signar, rubricar y sellar la copia	Art. 39 de la Ley Notarial

## Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		certificada de la Escritura de Acta Aclaratoria	(4 L.P.R.A. secs. 2046 y 2061)
10.		El notario certifica la firma de _____, persona que no aparece en la comparecencia de la Escritura de Acta Aclaratoria.	Arts. 28 y 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2046 y 2061)
11.		En la Escritura de Acta Aclaratoria comparece _____ y el notario no certifica su firma al final de la misma.	Arts. 28 y 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2046 y 2061)
12.		El notario debe certificar si los otorgantes han estampado las iniciales de su nombre y apellidos al margen de todos los folios del original de la Escritura de Acta Aclaratoria.	Arts. 16, 28 y 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2034, 2046 y 2061)
13.		El notario debe certificar si él ha rubricado, signado y sellado el original de la Escritura de Acta Aclaratoria al final de la misma.	Arts. 28 y 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2046 y 2061)
14.		El notario debe certificar si ha puesto su sello y rúbrica al margen de cada una de las hojas del original de la Escritura de Acta Aclaratoria.	Art. 16 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2034)
15.		El notario debe sellar y rubricar todos los folios de la copia certificada de la Escritura de Acta Aclaratoria.	Art. 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2061)
16.		El notario debe poner su signo, sello y rúbrica al final de la copia certificada de la Escritura de Acta Aclaratoria.	Art. 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2061)
17.		La certificación que el notario hace en la copia certificada de la Escritura de Acta Aclaratoria no especifica el número de folios que contiene el documento original.	Art. 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2061)
18.		Fallecido _____, otorgante de la escritura principal, la subsanación de la misma debe efectuarse con la comparecencia de sus herederos o causahabientes en Acta Aclaratoria. Si no fuere posible aclararse así, deberá radicarse el procedimiento correspondiente ante el Tribunal de Primera Instancia.	Art. 29 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2047)
19.		El notario debe hacer constar que el Acta de Subsanación obedece a datos o hechos que presencié o que le constan de propio y personal conocimiento y que no constituyen contrato o negocio jurídico.	Art. 30 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2048)
20.		El error notificado debe subsanarse mediante Acta Aclaratoria con la comparecencia de todas las partes.	Art. 29 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2047)
21.	<b>Advertencias</b>	El notario no expresa haber hecho a los otorgantes las reservas y advertencias legales pertinentes en el acto de otorgamiento.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
22.	<b>Capacidad de Otorgantes</b>	El notario no da fe de las circunstancias personales de los otorgantes ni de la capacidad legal para otorgar la escritura.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
23.	<b>Certificación del Notario al Final de la Escritura</b>	La certificación del notario al final de la copia certificada de la escritura carece de expresión en torno a la exactitud del contenido de la misma en relación con el documento original.	Art. 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2061)
24.		La certificación que el notario hace en la copia certificada de la escritura no especifica el número de folios que contiene el documento original.	Art. 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2061)
25.		A la certificación parcial de la escritura le falta la expresión donde el notario hace constar bajo su responsabilidad que en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o	Art. 40 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2062)

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		condicione lo inserto.	
26.	<b>Comprobantes</b>	Debe acompañar comprobante por la suma de \$ _____ para completar los derechos de inscripción.	Art. 1 de la Ley #91 del 30 de mayo de 1970 según enmendada y Art. 74 de Ley Hipotecaria (1979)
27.		La finca está gravada con varias hipotecas que suman \$_____, cantidad que es mayor que el precio de venta, por lo que el documento devenga \$_____ en derechos de inscripción. Se consignó la suma de \$ _____ por lo que falta un comprobante de pago por \$_____.	Art. 74 de la Ley Hipotecaria (1979) (30 L.P.R.A. sec. 2277)
28.		Los documentos otorgados en el extranjero y protocolizados en Puerto Rico devengan los mismos aranceles como si hubieran sido otorgados originalmente en Puerto Rico. Debe someter \$ _____ en comprobantes.	Art. 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056)
29.	<b>Conocimiento de los Otorgantes</b>	El notario debe dar fe de que conoce personalmente a los otorgantes, o en su defecto, de haberlos identificado por los medios supletorios que establece la ley.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
30.		El notario debe relacionar el documento de identidad utilizado para identificar al otorgante.	Art. 17 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2035)
31.		El documento utilizado para identificar al otorgante no cumple con los requisitos de la Ley Notarial.	Art. 17 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2035)
32.		El documento utilizado para identificar a _____ no ha sido expedido por las autoridades públicas competentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de los Estados Unidos o de un Estado de los Estados Unidos, cuyo objeto sea identificar a las personas.	Art. 17 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2035)
33.		El único documento expedido por autoridad extranjera que puede ser utilizado para identificar a _____ es su pasaporte.	Art. 17 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2035)
34.	<b>Copia Certificada de Escritura</b>	Para que sea inscribible la copia de la escritura ante nuestra consideración, debe ser una copia certificada de su original.	Art. 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2061)
35.	<b>Divorcio</b>	Debe acompañar la Sentencia de Divorcio y las Estipulaciones debidamente certificadas por el Tribunal.	Arts. 64 y 68 de la Ley Hipotecaria (1979) (30 L.P.R.A. secs. 2267 y 2271)
36.		La Sentencia de Divorcio sometida como documento complementario debe estar debidamente certificada por el Tribunal.	<u>Royal Bank of Canada v. Registrador</u> , 105 DPR 414 (1976)
37.		La finca consta inscrita a favor de la sociedad legal de gananciales compuesta por _____ y _____. Deben comparecer ambos en el documento de compraventa.	Art. 91 Código Civil Puerto Rico (31 L.P.R.A. Sec. 284) y Art. 57 de la Ley Hipotecaria (1979), (30 L.P.R.A. Sec. 2260)
38.		El crédito hipotecario consta inscrito a favor de la sociedad legal de gananciales compuestas por _____ y _____ y sólo comparece en el documento de cesión o cancelación uno de ellos.	Art. 91 Código Civil Puerto Rico (31 L.P.R.A. sec. 284) y Art. 57 de la Ley Hipotecaria (1979) (30 L.P.R.A. sec. 2260)
39.		El divorciado que entrega dinero con anterioridad al otorgamiento de la escritura y solicita se inscriba la propiedad como de su exclusiva pertenencia, debe someter Sentencia de Divorcio debidamente certificada por el Tribunal y declaración notarizada del vendedor de la cual surja la fecha en que recibió el pago.	Art. 106.2 Reglamento Hipotecario

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

40.	<b>Documentos Complementarios</b>	Debe acompañar _____ como documento complementario para proceder con la calificación final del documento ante nuestra consideración.	Arts. 64 y 68 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. secs. 2267 y 2271)
41.		El notario expresa que unió _____ como documento complementario a la copia certificada de la escritura pero no se acompañó. Favor de someterlo.	Arts. 64 y 68 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. secs. 2267 y 2271)
42.		El notario deberá certificar bajo su firma que los documentos complementarios que se hicieron formar parte de la escritura original son copias fieles y exactas del original que obra en su protocolo.	Art. 42 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2064)
43.		El notario deberá sellar y rubricar cada uno de los folios de los documentos complementarios que se hicieron formar parte de la escritura original que obra en su protocolo.	Art. 42 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2064)
44.	<b>Documentos Otorgados fuera de Puerto Rico</b>	Todo documento notarial otorgado fuera de Puerto Rico deberá ser previamente protocolizado para que tenga la eficacia de un instrumento público.	Art. 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056), Regla 41 del Reglamento Notarial
45.		Los documentos otorgados fuera de Puerto Rico y protocolizados en Puerto Rico devengan los mismos aranceles de inscripción y cancelan sellos de Rentas Internas como si hubieran sido otorgados originalmente en Puerto Rico. Debe someter \$_____ en comprobantes y \$_____ en sellos de Rentas Internas.	Art. 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056)
46.		Los títulos, actos y contratos enumerados en el Art. 38 de la Ley Hipotecaria y otorgados en Estados Unidos de América, o en país extranjero, deben ser averados en Puerto Rico por un tribunal con jurisdicción.	Art. IV Sec. 1 Constitución de Estados Unidos de América y Art. 45 de la Ley Hipotecaria (1979) (30 L.P.R.A. sec. 2208)
47.		Las ejecutorias pronunciadas por tribunales estatales de los Estados Unidos de América, o extranjeros deben ser averadas en Puerto Rico por un tribunal con jurisdicción.	Art. IV, Sec. 1 Constitución de los Estados Unidos de América, Art. 45 de la Ley Hipotecaria, Art. 426 del Código de Enjuiciamiento Civil, Art. 59.1 del Reglamento Hipotecario, <u>Efectos Litográficos v. Nat. Paper &amp; Type Co.</u> , 112 DPR 389 (1982), <u>Roseberry v. Registrador</u> , 114 DPR 743 (1983), <u>Sosa v. Registrador</u> , Opinión de 26 de junio de 1998.
48.		Las resoluciones adoptadas por corporaciones fuera de Puerto Rico deben estar debidamente autenticadas ante notario.	Art. 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056)
49.		Debe legalizarse la firma del notario que autenticó la resolución corporativa otorgada fuera de Puerto Rico.	Art. 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056)
50.		El documento de Resolución Corporativa presentado para inscripción es una fotocopia. El notario debe autenticar la misma y legalizar la firma del notario otorgante.	Art. 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056) y Regla 41 del Reglamento Notarial
51.	<b>Edad de los Otorgantes</b>	Debe expresarse si el otorgante es mayor de edad.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
52.		Debe hacerse constar la edad del menor que comparece en la escritura.	Art. 99.2 del Reglamento Hipotecario.
53.		Debe comparecer el padre, madre o tutor para completar la	Arts. 153 y 1215 del Código Civil, (31 L.P.R.A. secs. 601 y

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		capacidad legal del menor que comparece en la escritura.	3402) y Art. 46 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2209)
54.	<b>Escrituras de Adhesión</b>	La escritura de oferta debe contener las circunstancias personales de las partes que luego comparecerán en la escritura de adhesión.	Art. 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2051)
55.		La escritura de oferta debe contener el texto íntegro del negocio jurídico.	Art. 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2051)
56.		La escritura de oferta debe contener el plazo dentro del cual habrá de otorgarse la escritura de adhesión.	Art. 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2051)
57.		La escritura de oferta debe contener las causas de revocación o caducidad de la oferta.	Art. 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2051)
58.		En la escritura de adhesión debe relacionarse con precisión y exactitud la escritura de oferta o unirse una copia certificada de la misma.	Art. 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2051)
59.		La escritura de adhesión debe contener la declaración del otorgante a los efectos de que conoce, entiende y acepta la oferta hecha en la escritura de oferta.	Art. 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2051)
60.		El documento auténtico de oferta otorgado fuera de Puerto Rico debe estar debidamente protocolizado.	Arts. 33 y 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2051 y 2056)
61.		El documento auténtico de aceptación otorgado fuera de Puerto Rico debe estar debidamente protocolizado.	Arts. 33 y 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2051 y 2056)
62.		Debido a que el notario ante quien se otorgó o protocolizó la escritura de adhesión es distinto al autorizante de la Escritura de oferta, debe dar fe de que envió a este último copia certificada de dicha escritura personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.	Art. 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056)
63.		El notario ante quien se otorgó o protocolizó la escritura de adhesión debe acreditar que notificó la aceptación al oferente por correo certificado con acuse de recibo.	Art. 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056)
64.		El notario ante quien se otorgó o protocolizó la escritura de oferta debe acreditar que puso nota al margen o al final de la misma sobre la existencia de la escritura de adhesión, identificando a ésta con su número, fecha y nombre del notario autorizante.	Art. 33 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056)
65.	<b>Espacios en Blanco</b>	No deben dejarse espacios en blanco en el texto de la escritura.	Art. 27 y 32 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2045 y 2050) y Regla 22 del Reglamento Notarial
66.	<b>Estado Civil de los Otorgantes</b>	Debe expresarse el estado civil del otorgante.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033) y Regla 25 del Reglamento Notarial.
67.	<b>Facultades</b>	El notario debe acreditar con documento fehaciente las facultades de _____ (nombre del otorgante en representación) para representar a _____ (nombre de la persona a quien representa).	Art. 19 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033), Arts. 1211 y 1604 Código Civil Puerto Rico y Arts. 64 y 68 de la Ley Hipotecaria (1979)
68.		El notario debe acompañar Resolución Corporativa, autenticada ante notario y con el sello de la corporación para acreditar facultades de _____ para representar a _____.	Art. 1.03 (b)(1) de la Ley #144 de 10 de agosto de 1995 (14 L.P.R.A. sec. 2603), Art. 19 de la Ley Notarial, Arts. 1211 y

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

			1604 Código Civil Puerto Rico, Arts. 64 y 68 de la Ley Hipotecaria y el caso de <u>Royal Bank of Canada v. Registrador</u> , 105 DPR 414 (1976)
69.		El notario debe acreditar la investidura del otorgante cuando la representación que ostente emane de la ley.	Art. 18 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2036)
70.		El notario debe expresar si el otorgante comparece por sí o en representación de otro.	Art. 18 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2036)
71.		Debe acompañar certificación del Registro de Poderes del Tribunal Supremo acreditativa de que el poder que se acompaña como documento complementario está debidamente inscrito en dicho Registro y no ha sido revocado.	Ley #62 de 8 de mayo de 1937, según enmendada, (4 L.P.R.A. sec. 927)
72.		El notario debe unir copia del documento de Poder que se protocoliza al Acta de Protocolización de Poder.	Arts. 64 y 68 de la Ley Hipotecaria (1979) y directiva del Tribunal Supremo emitida en <i>In re: Protocolización de Poder</i> , 110 DPR 652 (1981)
73.		La copia del Poder que se protocoliza y se une al Acta de Protocolización debe estar debidamente certificada por el notario como copia fiel y exacta del original unido a la matriz.	Art. 42 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2064)
74.		Debe acompañarse certificación de autenticación de la firma y calidad del notario autorizante del Poder otorgado fuera de Puerto Rico.	Directiva del Tribunal Supremo emitida en <i>In re: Protocolización de Poder</i> , 110 DPR 652 (1981) y Arts. 38 y 61 Ley Notarial y Art. 46 de la Ley Hipotecaria (1979)
75.		El Poder ante nuestra consideración está otorgado en el extranjero y carece de la apostilla que requiere la Convención de La Haya de 5 de octubre de 1961, según enmendada.	Tratado Internacional de la Haya, 5 de octubre de 1961, según enmendada
76.		La autoridad del país extranjero que suscribe la apostilla no es la contemplada por la Convención de La Haya de 5 de octubre de 1961, según enmendada.	Tratado Internacional de la Haya, 5 de octubre de 1961, según enmendada
77.		El Poder ante nuestra consideración está otorgado en país extranjero no incluido dentro de la Convención de La Haya de 5 de octubre de 1961, según enmendada, por lo que debe estar legalizado por la autoridad consular correspondiente de Estados Unidos de América.	Arts. 1211 y 1604 Código Civil Puerto Rico, Art. 19 de la Ley Notarial y Regla 41 del Reglamento Notarial
78.		El Poder ante nuestra consideración está otorgado en un país que no está acogido a la Convención de La Haya ni tiene relaciones diplomáticas con Estados Unidos, por lo que el documento debe ser legalizado por el funcionario que por autoridad de Estados Unidos de América haya sido designado para tales propósitos.	Arts. 1211 y 1604 Código Civil Puerto Rico, Art. 19 de la Ley Notarial y Regla 41 del Reglamento Notarial
79.		Para que el documento ante nuestra consideración se considere como un Poder Militar, debe contener un preámbulo, según lo dispone el Título 10 United States Code 1044(b).	Art. 136 del Código de Uniforme de Justicia Militar (10 U.S.C.A. sec. 936)
80.		Para que el documento ante nuestra consideración se considere como un Poder Militar, debe estar autorizado por la autoridad militar designada para tomar juramento, según lo dispone el Título 10 United States Code 1044(b).	Art. 136 del Código de Uniforme de Justicia Militar (10 U.S.C.A. sec. 936)
81.	<b>Fe de Notario</b>	El notario debe dar fe del contenido de la escritura al final de la misma.	Art. 26 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2044)

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

82.		Al solicitar la inmatriculación de una edificación mediante la construcción de obra nueva, el notario debe dar fe de la existencia de la edificación y hacer una descripción general de la misma.	Art. 198.1 Reglamento Hipotecario, según enmendada en 1992
83.		El notario debe dar fe de que el compareciente es tenedor por endoso o que el último endoso se hizo en blanco al cancelar el pagaré.	Art. 138 de la Ley Hipotecaria (1979) (30 L.P.R.A. sec. 2462)
84.		El notario debe dar fe de que conoce personalmente a los otorgantes, o en su defecto, de haberlos identificado por los medios supletorios que establece la ley.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
85.		El notario debe dar fe de haber leído la escritura a los otorgantes y a los testigos, o de haber permitido que estos la leyesen a su elección antes de firmarla, o de haber advertido de la renuncia al derecho que tienen de así hacerlo.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
86.		En los casos en que un otorgante no sepa o no pueda leer, el notario debe dar fe que la escritura se leyó dos veces en voz alta, una por el notario y otra por el testigo que dicho otorgante designe.	Art. 21 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A., sec. 2039), Regla 32 del Reglamento Notarial
87.		En los casos en que un otorgante sea ciego o sordo, que no sepa o no pueda leer, el notario debe dar fe de que el testigo designado por aquél leyó la escritura.	Art. 21 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2039) y Regla 32 del Reglamento Notarial.
88.	<b>Fecha de Escritura</b>	En la escritura pública ante nuestra consideración no se expresa el día del otorgamiento de la escritura.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
89.		En la escritura pública ante nuestra consideración no se expresa el mes del otorgamiento de la escritura.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
90.	<b>Firmas en la Escritura</b>	El notario debe certificar si los comparecientes han firmado el original de la escritura.	Art. 28 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2046)
91.		El notario debe certificar si firmó el original de la escritura.	Art. 34 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2052)
92.		El notario debe firmar la copia certificada de la escritura.	Art. 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2061)
93.		En la escritura comparece la persona y el notario no certifica su firma al final de la misma.	Arts. 28 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2046)
94.		Del documento se desprende que uno de los otorgantes no sabe o no puede firmar y el notario no consignó bajo su fe notarial que aquél fijó las huellas digitales de sus dos dedos pulgares al final de la escritura.	Art. 25 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2043)
95.		Del documento se desprende que uno de los otorgantes no sabe o no puede firmar y no tiene dos dedos pulgares y el notario no consignó bajo su fe notarial que aquél fijó las huellas digitales de cualesquiera otros dos dedos de las manos al final de la escritura.	Art. 25 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2043)
96.		El notario debe dar fe de que un testigo firmó la escritura en el caso en que el otorgante no sabe o no puede firmar y fijó las huellas de su dedos pulgares o de sus otros dedos en la escritura.	Art. 25 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2043)
97.		El notario debe dar fe que dos testigos firmaron la escritura cuando el otorgante no tenga dedos en las manos.	Art. 25 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2043)
98.		El notario certifica la firma de _____ como testigo y no aparece en la comparecencia de la escritura.	Arts. 28 y 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2046 y 2051)

## Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

99.		En la escritura comparece como testigo _____ y el notario no certifica su firma al final de la misma.	Art. 28 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2046)
100.		El notario deberá certificar bajo su firma que los documentos complementarios que se hicieron formar parte de la escritura original son copias fieles y exactas del original que obra en su protocolo.	Art. 42 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2064)
101.	<b>Guarismos</b>	No deben usarse guarismos en la expresión de fechas y cantidades, a menos que también se consignen en letras.	Art. 27 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2045)
102.	<b>Identificación del Notario</b>	En la escritura pública ante nuestra consideración no se expresa el nombre del notario.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
103.		En la escritura pública ante nuestra consideración no se expresa la vecindad del notario.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
104.		En la escritura pública ante nuestra consideración no se expresa el sitio (municipio) donde radica la notaría del notario.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec/ 2033) y Regla 25 del Reglamento Notarial
105.	<b>Impedimentos Físicos del Otorgante</b>	Cuando el otorgamiento no sepa o no pueda leer, el notario debe expresar bajo su fe notarial si se dió lectura dos veces en voz alta a la escritura, una por el notario y otra por el testigo que el otorgante designó.	Art. 21 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2039)
106.		Cuando el otorgante sea ciego o sordo y no sepa leer y firmar, el notario debe hacer constar bajo su fe notarial tal hecho y que por esa razón aquél designó un testigo para que a su ruego lea o firme por él la escritura, o ambas cosas.	Art. 21 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2039)
107.		Cuando el otorgante no sepa o no pueda firmar la escritura el notario debe hacer constar bajo su fe notarial si aquél fijó las huellas digitales de sus dedos pulgares al final de la escritura junto a la firma del testigo que a su ruego firmó.	Art. 25 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2043)
108.		Cuando el otorgante no sepa o no pueda firmar la escritura el notario debe hacer constar bajo su fe notarial si aquél fijó las huellas digitales de sus dedos pulgares al margen de todos los folios de la escritura.	Art. 25 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2043)
109.		Cuando el otorgante no tenga dedos en las manos el notario debe hacer constar tal hecho bajo su fe notarial y expresar que por esa razón están firmando la escritura dos testigos a ruego de dicho otorgante.	Art. 25 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2043)
110.	<b>Iniciales, Rúbrica, Signo y Sello</b>	El notario debe certificar si los otorgantes han estampado las iniciales de su nombre y apellidos al margen de todos los folios del original de la escritura.	Arts. 16, 28 y 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2034, 2046 y 2061)
111.		El notario debe certificar si él ha rubricado, signado y sellado el original de la escritura al final de la misma.	Arts. 28 y 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2046 y 2061)
112.		El notario debe certificar si ha puesto su sello y rúbrica al margen de cada una de las hojas del original de la escritura.	Art. 16 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2034)
113.		El notario debe poner su signo, sello y rúbrica al final de la copia certificada de la escritura.	Art. 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2061)
114.		El notario deberá sellar y rubricar cada uno de los folios de los documentos complementarios que se hicieron formar parte de la escritura original que obra en su protocolo.	Art. 42 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2064)
115.	<b>Lectura</b>	El notario debe dar fe de haber leído la escritura a los otorgantes y a los testigos, o de haber permitido que estos la leyesen a su elección antes de firmarla, o de haber advertido	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)



Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		de la renuncia al derecho que tienen de así hacerlo.	
116.		En los casos en que un otorgante no sepa o no pueda leer, el notario debe dar fe de que la escritura se leyó dos veces en voz alta, una por el notario y otra por el testigo que dicho otorgante designe.	Art. 21 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2039) y Regla 32 del Reglamento Notarial
117.		En los casos en que un otorgante sea ciego o sordo, que no sepa o no pueda leer, el notario debe dar fe de que el testigo designado por aquél leyó la escritura.	Art. 21 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2039) y Regla 32 del Reglamento Notarial
118.	<b>Lugar de Otorgamiento de la Escritura</b>	En la escritura pública ante nuestra consideración no se expresa el lugar de otorgamiento de la escritura.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
119.	<b>Número de Escritura</b>	La escritura pública carece del número de orden que le corresponde en el protocolo.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
120.		Tenemos ante nuestra consideración dos escrituras otorgadas en la misma fecha y por el mismo notario con el mismo número. Favor de aclarar.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)
121.	<b>Resoluciones Corporativas</b>	Las resoluciones adoptadas por corporaciones fuera de Puerto Rico deben estar debidamente autenticadas ante notario.	Art. 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056)
122.		Debe legalizarse la firma del notario que autenticó la resolución corporativa otorgada fuera de Puerto Rico.	Art. 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056)
123.		El notario debe acompañar Resolución Corporativa, autenticada y con el sello de la corporación para acreditar las facultades de _____ para representar a _____.	Art. 1.03 (b)(1) de la Ley #144 de 10 de agosto de 1995 (14 L.P.R.A. sec. 2603), Art. 19 Ley Notarial (1987), Arts. 1211 y 1604 Código Civil Puerto Rico, Arts. 64 y 68 de Ley Hipotecaria (1979) y el caso de <u>Royal Bank of Canada v. Registrador</u> , 105 DPR 414 (1976).
124.	<b>Seguro Social de Otorgantes</b>	Debe expresarse el número del seguro social de los otorgantes.	Art. 15 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033) y Regla 25 del Reglamento Notarial
125.	<b>Sellos de la Copia Certificada</b>	El notario deberá adherir y cancelar a la copia certificada de la escritura la suma de \$_____ en sellos de Rentas Internas y un sello de \$1.00 del Colegio de Abogados	Art. 10 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2021)
126.		El notario deberá adherir a la copia certificada de la escritura de hipoteca la suma de \$_____ en sellos de Rentas Internas.	Ley #101 de 12 de mayo de 1943, según enmendada y caso <u>Martínez Surís vs. Colón</u> 92 CA 84
127.		Los documentos otorgados fuera de Puerto Rico y protocolizados en Puerto Rico cancelan los mismos sellos de Rentas Internas como si hubieran sido otorgados originalmente en Puerto Rico. Debe someter \$_____ en sellos de Rentas Internas.	Art. 38 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2056)
128.	<b>Tachaduras y Alteraciones</b>	La escritura tiene adiciones, apostillas, entrerrenglonaduras, raspaduras y/o tachaduras que deben ser salvadas por el notario.	Art. 32 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2050)
129.	<b>Testigos</b>	El notario debe expresar el nombre y las circunstancias personales (Ej. mayor de edad, estado civil, número de seguro social) de los testigos, de haber alguno.	Art. 15 (d) de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. Sec. 2033)
130.			

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		El notario certifica la firma de _____, como testigo y no aparece en la comparecencia de la escritura.	Arts. 28 y 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2046 y 2061)
131.		En la escritura comparece como testigo y el notario no certifica su firma al final de la misma.	Arts. 28 y 39 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. secs. 2046 y 2061)
132.	<b>Título de la Escritura</b>	La escritura pública carece del título que identifica el negocio jurídico efectuado.	Art. 15(b) de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2033)

**Sección II - DEFECTOS EN DOCUMENTOS ESPECIFICOS**

	<b>Negocio Jurídico</b>	<b>Descripción de la Notificación</b>	<b>Ley o Reglamento que lo Justifica</b>
133.	<b>Agregación</b>	La agregación exige que las fincas pertenezcan a un solo titular o a los mismos titulares en caso de que sean varios en común pro indiviso.	Art. 86 de la ley Hipotecaria.
134.	<b>Agrupación</b>	Las fincas que se agrupan pertenecen a distintos dueños.	Art. 86 ley 198 del 8 de agosto de 1979.
135.		Según el plano, es condición Sine Qua Non que el solar que se segrega sea agrupado a la finca número _____.	Título 23 LPRA sec. 710.
136.		No se puede agrupar bienes privativos y bienes gananciales.	Art. 61 del Reglamento Hipotecario.
137.		Si las fincas a agruparse estuvieren enclavadas en las circunscripciones territoriales de dos o más secciones o demarcaciones, se actuara al respecto o con arreglo a lo dispuesto en el Art. 85 de la Ley Hipotecaria.	Art. 85 de la Ley Hipotecaria.
138.	<b>Ampliación Hipoteca</b>	La ampliación de hipoteca ante nuestra consideración no es inscribible debido a que la Ley Hipotecaria la permite únicamente para garantizar los intereses vencidos y no satisfechos que no estén garantizados por un crédito pactado para cubrir intereses.	Art. 167 de la Ley Hipotecaria (1979) (30 L.P.R.A. sec. 2563)
139.		La ampliación de la hipoteca perjudica derechos reales inscritos con anterioridad a ella. Dicha ampliación no está permitida por ley.	Art. 167 de la Ley Hipotecaria (1979) (30 L.P.R.A. sec. 2563)
140.	<b>Aranceles</b>	Falta de Comprobante de _____ para completar los derechos de inscripción Ley de Arancel del Registro de la Propiedad	30 L.P.R.A. § 1767
141.	<b>Arrendamiento</b>	El local que se arrienda no se puede identificar que sea el mismo que aparece inscrito. El mismo deberá aparecer edificado para poder ser arrendado.	Art. 198.1 Reglamento Hipotecario
142.		Para inscribir un contrato de arrendamiento deberá cumplir con lo dispuesto en el art. 38 de la ley hipotecaria.	Art. 38 de la Ley Hipotecaria.
143.		No procede el subarrendamiento o la cesión de arrendamiento por surgir del registro que está expresamente prohibido.	198.1 Reglamento Hipotecario
144.	<b>Aviso de Demanda</b>	La copia de la demanda radicada debe estar debidamente certificada por la Secretaría del Tribunal.	Art. 112 de la Ley Hipotecaria (1979), Art. 115.3 del Reglamento Hipotecario (1992)
145.		La demanda debe incluir la descripción de la finca en la cual se va a practicar la anotación.	Art. 115.3 del Reglamento Hipotecario (1992)
146.		La demanda debe identificar con claridad el derecho real inscrito sobre el cual se basa la acción.	Art. 115.3 del Reglamento Hipotecario (1992)
147.		Tratándose de acción que afecta el título o el derecho de posesión de un inmueble, debe acreditarse que se le notificó a la parte adversamente afectada que la demanda se presentaría en el Registro.	Art. 115.2 del Reglamento Hipotecario (1992), Regla 56.7 de Procedimiento Civil
148.		Tratándose de una acción que no tiene derecho real como	Art. 87 Ley Hipotecaria

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		base para su ejercicio, debe obtenerse orden del Tribunal para poder anotar la demanda en el Registro de la Propiedad.	(30 L.P.R.A. sec. 2308), Art. 115.2 Reglamento Hipotecario (1992)
149.		La demanda no es inscribible debido a que la finca está inscrita a favor de persona(s) distinta(s) a los demandados.	Art. 57 de la Ley Hipotecaria (1979) (30 L.P.R.A. sec. 2260)
150.		La demanda no es inscribible debido a que la finca no está inscrita.	Art. 57 de la Ley Hipotecaria (1979) (30 L.P.R.A. sec. 2260)
151.	<b>Cancelación de Aviso de Demanda</b>	La anotación de demanda solicitada debe ser ordenada por providencia judicial ya que no se refiere a un derecho real inscrito.	Art. 113 Ley Hipotecaria.
152.		No se acredita que haya sido previamente notificado el demandado de que la demanda se anotaría en el Registro.	Regla 56.7 Procedimiento Civil
153.	<b>Cancelación de Créditos Posteriores a Ejecución de Embargo</b>	Para cancelar anotaciones de embargo por contribuciones transcurridos 6 años desde la fecha del asiento, se requiere Instancia de parte autenticada ante notario.	Art. 144 Ley Hipotecaria. Ver Art. 177 para extinción de créditos posteriores.
154.		Se debe presentar mandamiento donde aparecerá la relación de los trámites legales cumplidos y expresado el hecho de que el importe de la venta no basto a cubrir el crédito	Art. 136 Cláusula Segunda, Ley Hipotecaria.
155.	<b>Cancelación de Créditos Posteriores a Ejecución de Hipoteca</b>	Se cancelarán los créditos posteriores, a instancia de parte, o sea del que resulte ser dueño, presentando el mandamiento donde se ordene la cancelación, en el que deberá aparecer la relación de los trámites legales cumplidos y expresando el hecho de que el importe de la venta no basto a cubrir el crédito del ejecutante o que el sobrante, si lo hubo, se consigno a disposición de los acreedores posteriores.	Art. 136, Cláusula Segunda Ley Hipotecaria. Ver Art. 177 para extinción de créditos posteriores.
156.		Del pagaré cancelado que se une y se hace formar parte de la escritura no surge el endoso a favor del compareciente.	Art. 138 Ley Hipotecaria.
157.	<b>Cancelación de Cuota Viudal Usufructuaria</b>	Par poder cancelar la cuota viudal usufructuaria, esta debe estar escrita mediante instancia y tener adjunta la certificación de defunción.	
158.	<b>Cancelación de Embargo</b>	Para cancelar anotaciones de embargo por contribuciones transcurridos 6 años desde la fecha del asiento, se requiere instancia de parte autenticada ante notario.	Art. 144 ley 198 de 8 de agosto de 1979.
159.	<b>Cancelación de Fianza Hipotecaria</b>	La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas que las demas obligaciones.	Art. 1746 Código Civil.
160.	<b>Cancelación de Hipoteca</b>	El notario debe expresar que el compareciente es tenedor del pagaré al portador cuya cancelación se solicita.	Art. 138 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2462)
161.		Debe expresar si el compareciente es tenedor por endoso del pagaré cuya cancelación se solicita.	Art. 138 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2462)
162.		Debe expresar si el compareciente es el acreedor hipotecario de la hipoteca directa a favor de persona determinada cuya cancelación se solicita.	Art. 138 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2462)
163.		Debe identificarse adecuadamente la escritura mediante la cual se constituyó la hipoteca cuya cancelación se solicita.	Art. 138 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2462)
164.		El notario debe dar fe de haber cancelado el pagaré.	Art. 138 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2462)
165.		La Escritura de Cancelación Parcial de Hipoteca debe indicar qué parte del crédito hipotecario se cancela y qué parte del crédito subsiste.	Art. 138 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2462)
166.		El notario debe dar fe de haber puesto nota de cancelación	Art. 138 de la Ley Hipotecaria

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		parcial en el pagaré.	(30 L.P.R.A. sec. 2462)
167.		No procede la cancelación de la hipoteca por prescripción según solicitada debido a que no han transcurrido más de 20 años desde la fecha de vencimiento de la hipoteca.	Art. 145 de la Ley Hipotecaria, (30 L.P.R.A. sec. 2469), Arts. 128.5 y 128.6 del Reglamento Hipotecario
168.		No procede la cancelación de la hipoteca por prescripción según solicitada debido a que no han transcurrido más de 20 años desde la fecha de su inscripción.	Art. 145 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2469) y Art. 128.5 del Reglamento Hipotecario
169.		La cancelación de la hipoteca debe otorgarse mediante escritura pública otorgada por los tenedores legítimos de los títulos expresados.	Art. 138 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2462) y Art. 128.6 del Reglamento Hipotecario
170.		No procede la cancelación de la hipoteca debido a que el término prescriptivo ha sido interrumpido según las constancias del Registro.	Art. 145 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2469) y Art. 128.5 del Reglamento Hipotecario
171.		No procede la cancelación de la hipoteca por prescripción debido a que del Registro surge que hay una anotación de demanda o procedimiento en cobro o ejecución de la misma.	Art. 145(1) de la Ley Hipotecaria y Art. 128.5(1) del Reglamento Hipotecario
172.		No procede la cancelación de la hipoteca por prescripción debido a que del Registro surge que se mantiene un gravamen por virtud de reclamación, acto o reconocimiento de deuda.	Art. 145(2) de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2469) y Art. 128.5(2) del Reglamento Hipotecario
173.		La copia del pagaré que se une como documento complementario a la Escritura de Cancelación debe contener sello y rúbrica del notario y estar debidamente certificada como copia fiel y exacta del original.	Art. 42 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2064)
174.		En la Escritura de Cancelación de Hipoteca se expresa que el pagaré se hizo formar parte de la misma, pero no se acompañó. Debe incluir copia de dicho pagaré debidamente certificado.	Art. 42 de la Ley Notarial (4 L.P.R.A. sec. 2064)
175.	<b>Cancelación de Menciones</b>	Menciones, derechos personales y los asientos que hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la ley, no se incluirán en la certificación. Los asientos que deben cancelarse de oficio, serán cancelados por el Registrador antes de certificar	Art. 101 Ley Hipotecaria
176.		Los derechos personales que carezcan de especial aseguramiento y las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, serán cancelados por el Registrador de oficio o a instancia de parte interesada.	Art. 101 Ley Hipotecaria
177.	<b>Cancelación de Pagaré Extraviado</b>	La sentencia no declara haber quedado extinguida la obligación.	Artículo 138 Ley Hipotecaria. Torres v. Registrador 65 D.P.R. 404.
178.		Los edictos que se acompañan son fotocopias no certificadas por el Tribunal.	Art. 42 Ley Hipotecaria y Art. 56.1 Reglamento Hipotecario.
179.		No se acompañan los edictos publicados antes y después de la sentencia.	Regla 65.3 Procedimiento Civil
180.	<b>Cambio de Nombre de Corporación</b>	Cuando se presenta un documento y se verifica que hay un cambio de nombre de la Corporación tendrá que acreditarse con documento complementario una escritura de cambio de nombre de corporación debidamente certificada por el Departamento de Estado.	Documento Complementario
181.	<b>Certificaciones de los Municipios</b>	Los documentos administrativos deberán ser certificados y expedidos en la forma y con las solemnidades que prescriban las leyes sobre la materia y harán constar las circunstancias que para los asientos del registro requieran la ley y este	Art. 57.1 Reglamento Hipotecario

## Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		reglamento.	
182.	<b>Compraventa</b>	Debe expresarse por las partes cuál es el precio de venta.	Arts. 1213 y 1226 Código Civil Puerto Rico (31 L.P.R.A. secs. 3391 y 3431)
183.		Debe expresarse el precio de venta en los contratos en que medie precio.	Art. 88 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2309) y Art. 99.2 del Reglamento Hipotecario
184.		La finca consta inscrita a favor de _____, persona distinta a los vendedores, por lo que no procede la inscripción del documento ante nuestra consideración por falta de tracto.	Art. 57 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2260)
185.		Del Registro surge que la finca tiene una cabida distinta a la que surge del documento. Debe aclararse este extremo.	Arts. 1213 y 1225 Código Civil Puerto Rico y Art. 87 de la Ley Hipotecaria (1979), <u>Alameda v. Muñoz Román</u> , 129 D.P.R. 698 (1992) y Art. 99.3 del Reglamento Hipotecario
186.		Del documento surge que son varios los adquirentes de la finca, por lo que debe expresarse la proporción en que adquieren la misma en términos de porciento o fracción.	Art. 92 de la Ley Hipotecaria (1979) (30 L.P.R.A. sec. 2313) y Art. 99.2 del Reglamento Hipotecario
187.		El adquirente viudo que pagó parte del precio de venta con anterioridad al acto de otorgamiento de la escritura, debe someter Certificado de Defunción de su cónyuge.	Arts. 64 y 68 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 106.2 del Reglamento Hipotecario
188.		El adquirente viudo que pagó parte del precio de venta con anterioridad al acto de otorgamiento de la escritura, debe someter declaración jurada del vendedor estableciendo la fecha en que recibió el pago.	Arts. 64 y 68 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 106.2 del Reglamento Hipotecario
189.		El adquirente divorciado que pagó parte del precio de venta con anterioridad al acto de otorgamiento de la escritura, debe someter declaración jurada del vendedor estableciendo la fecha en que recibió el pago.	Arts. 64 y 68 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 106.2 del Reglamento Hipotecario
190.		El adquirente divorciado que pagó parte del precio de venta con anterioridad al acto de otorgamiento de la escritura, debe someter Sentencia de Divorcio debidamente certificada por el tribunal.	Arts. 64 y 68 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 106.2 del Reglamento Hipotecario
191.		En el documento ante nuestra consideración se solicita la inscripción de la finca con carácter privativo a favor de _____, casado, por lo que debe comparecer el otro cónyuge o sus herederos para consentir la inscripción a nombre del primero.	Art. 106.1(1) del Reglamento Hipotecario (1992)
192.		En el documento ante nuestra consideración se solicita la inscripción de la finca con carácter privativo a favor de _____, casado, por lo que debe acreditarse la procedencia privativa del dinero invertido en la compra.	Art. 106.1(2) del Reglamento Hipotecario (1992)
193.		Cuando se vende más de una finca simultáneamente por un solo precio, debe expresarse qué parte del precio de venta corresponde a cada una de las fincas.	Art. 87 de la Ley Hipotecaria (1979)
194.		No puede transferirse esta propiedad sin el previo consentimiento del Departamento de la Vivienda, según surge de condición inscrita en la finca. Debe otorgarse Acta de Ratificación de Compraventa por la entidad sucesora del Departamento de la Vivienda.	Art. 68(4) de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 110.1 Reglamento Hipotecario
195.		En el documento ante nuestra consideración se vende la totalidad de la finca y no comparece como vendedor uno de	Arts. 1213 y 1214 Código Civil Puerto Rico y Art. 57 de la Ley

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		sus titulares.	Hipotecaria (1979)
196.		Del Registro surge que hay una viuda como titular de la finca. Esta debe comparecer en la escritura a prestar su consentimiento para la venta de la propiedad.	Art. 95 de la Ley Hipotecaria (1979) y Arts. 50.1 y 102.1 del Reglamento Hipotecario, <u>Colón Gutiérrez v. Registrador</u> 114 DPR 850 (1983)
197.		En la escritura debe expresarse si dentro del precio de venta se está pagando la cuota viudal usufructuaria.	Art. 95 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 102.1 Reglamento Hipotecario, <u>Colón Gutiérrez v. Registrador</u> 114 DPR 850 (1983)
198.		En la escritura debe expresarse si la cuota viudal usufructuaria se pagará de otros bienes del caudal, en cuyo caso debe especificarse cuáles.	Art. 95 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 102.1 del Reglamento Hipotecario, <u>Colón Gutiérrez v. Registrador</u> 114 DPR 850 (183)
199.		Del documento surge que el precio de venta es menor que el último valor consignado para esa finca en el Registro. Debe acompañar en cuanto a la cantidad que se reputa como donación, o acreditar a qué se atribuye la reducción en valor.	Sec. 1(a) Ley #303 de 12 de abril de 1946 (13 L.P.R.A. sec. 881), Art. 12 Ley #99 de 29 de agosto de 1925 (13 L.P.R.A. sec. 901), sec. 3302 Código de Rentas Internas 1994 (13 L.P.R.A. sec. 9252) y <u>Senior Las Marías v. Registrador</u> 113 DPR 675
200.		No procede la enajenación o gravamen de cuotas específicas en una finca que no se haya adjudicado antes mediante la correspondiente partición.	Art. 95 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2316)
201.		No procede la inscripción de la compraventa del derecho hereditario debido a que el heredero comprador es casado y no pueden estar en indivisión los bienes privativos con los gananciales. Debe otorgarse la partición de herencia como documento previo a la venta.	Art. 1307 Código Civil Puerto Rico, <u>García Montero v. Saldaña</u> , 107 DPR 319 (1978), <u>Cruz Viera v. Reg.</u> , 118 DPR 911 4 L.P.R.A., <u>Ex Parte García</u> , 54 DPR 503 (1939), <u>Universal Funding Corp. v. Reg.</u> , 93 JTS 90
202.		En el documento ante nuestra consideración hay multiplicidad de compradores sin expresarse la proporción en que adquieren.	Art. 92 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. sec. 2313)
203.		El marido y la mujer no podrán venderse bienes recíprocamente, excepto cuando se hubiese pactado la separación de bienes o cuando haya separación judicial de los mismos.	Art. 1347 Código Civil Puerto Rico (31 L.P.R.A. sec. 3772)
204.		El tutor no puede adquirir por compra los bienes de la persona que esté bajo su tutela.	Art. 1348 Código Civil Puerto Rico (31 L.P.R.A. sec. 3773)
205.		Los mandatarios no pueden adquirir los bienes de cuya administración o enajenación estén encargados, excepto que el mandante expresamente lo autorice en el poder que confiere.	Art. 1348 Código Civil Puerto Rico y <u>Fernández v. Laloma</u> , 56 DPR 367 (1940)
206.		Los albaceas y contadores partidores no pueden adquirir los bienes confiados a su cargo.	Art. 1348 Código Civil Puerto Rico (31 L.P.R.A. sec. 3775)
207.	<b>Condición Sine Qua Non</b>	Según el plano es condición <i>sine qua non</i> que el solar que se segrega sea agrupado.	23 L.P.R.A. § 710
208.		Según el plano es condición <i>sine qua non</i> que el solar _____ sea segregado y dedicado al uso público.	
209.	<b>Condiciones</b>	Limitan las Facultades de los futuros adquirentes de los	Diccionario Jurídico según la

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

	<b>Restrictivas</b>	solares y de las viviendas en cuanto a hacer obras nuevas y efectuar cambios en las ya hechas.	Jurisprudencia del T.S.P.R.. Mariano Morales Lebrón
210.	<b>Confiscación a favor de E.L.A.</b>	Toda confiscación hecha a favor del E.L.A. tiene que presentarse al Registro de la Propiedad mediante sentencia emitida por el Tribunal.	Ley Uniforme de Confiscaciones (34 L.P.R.A. secc. 1723)
211.	<b>Cuota Viudal Usufructuaria</b>	Se inscribirá siempre la cuota viudal a favor del cónyuge supérstite que aparezca del título presentado	Art. 50.1 Reglamento Hipotecario
212.	<b>Dación en Pago</b>	Retracto legal – derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.	31 L.P.R.A. sec 3921 Art. 1411
213.	<b>Declaratoria de Herederos</b>	Debe acompañar copia certificada de la Resolución sobre Declaratoria de Herederos.	Art. 95 de la Ley Hipotecaria (1979) y Arts. 50.2 y 71.2 del Reglamento Hipotecario (1992)
214.		Debe someter instancia jurada y suscrita por parte interesada ante notario, o suscrita por el notario, de la cual surja la descripción de la finca, la cita de inscripción de la finca, los nombres y circunstancias personales de los herederos.	Art. 95 de la Ley Hipotecaria (1979) y Arts. 50.2 y 71.1 del Reglamento Hipotecario (1992)
215.		Debe someter certificado de defunción del causante.	Arts. 50.2 y 71.3 del Reglamento Hipotecario (1992)
216.		Debe acompañar la Certificación del Departamento de Hacienda sobre el relevo de gravamen de contribución sobre herencia o en su defecto, la autorización para realizar la transacción.	Art. 50.2 del Reglamento Hipotecario, Código de Rentas Internas de 1994 (13 L.P.R.A. sec. 9251)
217.		La Resolución de Declaratoria de Herederos debe expresar el estado civil del causante al momento de su fallecimiento.	Art. 95 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 50.2 del Reglamento Hipotecario (1992)
218.		Para poder inscribir la finca a favor de los herederos debe estar previamente inscrita a favor del causante.	Art. 57 y 58 de la Ley Hipotecaria (30 L.P.R.A. secs. 2260 y 2261)
219.		De la Resolución de Declaratoria de Herederos surge que el causante falleció estando casado y el Tribunal no hace ningún pronunciamiento sobre la cuota viudal usufructuaria.	Art. 95 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 50.1 del Reglamento Hipotecario (1992)
220.		De la Resolución de Declaratoria de Herederos debe surgir la fecha del fallecimiento del causante.	Art. 95 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 50.2 del Reglamento Hipotecario (1992)
221.	<b>Derecho de Superficie</b>	Para poder inscribir el derecho de superficie sobre la edificación que expresa el documento es necesario que se edifique esta previamente. Artículo 198.1 Reglamento Hipotecario	Art. 198 Reglamento Hipotecario
222.		Debe describirse y concederse el derecho de servidumbre	
223.	<b>Doble Inmatriculación</b>	No se pueden hacer inscripciones adicionales por aparecer la finca doblemente inmatriculada (deberá notificarse a las partes para ver cuál de las inscripciones queda vigente)	Art. 105 y 251 Ley Hipotecaria
224.	<b>Donación</b>	Las donaciones demás actos a título gratuito y serán inscribibles, siempre que la legislación vigente reconozca su validez.	Art. 84 de la Ley Hipotecaria. (3ra.)
225.	<b>Edificación</b>	El notario no da fe de la existencia de la obra.	Artículo 198.1 Reglamento Hipotecario
226.		No se expresa que la edificación tenga acceso a la vía pública.	Artículo 39.1 Reglamento Hipotecario
227.		Falta permiso de uso.	23 L.P.R.A. § 71(b)
228.		No se le da valor a la edificación.	Artículo 198.1 Reglamento Hipotecario
229.		Es hipotecable el edificio construido en suelo ajeno pero sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto a tal gravamen solamente el derecho	Artículo 158 Ley Hipotecario

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.	
230.		Falta de consentimiento expreso del propietario del terreno.	Artículo 39.1 Reglamento Hipotecario
231.		La edificación no consta como finca independiente.	Artículo 39.1 Reglamento Hipotecario
232.		No tiene derecho a construir por haber transcurrido el término de 5 años que confiere la ley.	Artículo 39.1 Reglamento Hipotecario
233.	<b>Emancipación</b>	Debe someterse copia certificada de la Escritura de Emancipación debidamente inscrita en el Registro Demográfico como documento complementario.	Arts. 64 y 68 de la Ley Hipotecaria (1979)
234.		La Escritura de Emancipación ante nuestra consideración debe estar debidamente inscrita en el Registro Demográfico.	Art. 233 Código Civil Puerto Rico
235.	<b>Embargo del E.L.A.</b>	No pueden cancelarse embargo mediante escrituras	30 L.P.R.A. secc 156 (t)
236.		El bien embargado no está inmatriculado o aparece inscrito a favor de una persona distinta de aquella contra quien se ha decretado el embargo, no puede anotarse y debe notificarse.	
237.		Para la cancelación de anotaciones de embargo por contribuciones, transcurridos 6 años desde la fecha del asiento, se requiere instancia de parte autenticada ante notario	Ley 198, Art. 144
238.	<b>Embargo en Aseguramiento de Sentencia</b>	La Orden de Embargo debe estar debidamente certificada por la Secretaría del Tribunal.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 117.6 del Reglamento Hipotecario
239.		La Orden de Embargo no es inscribible debido a que la finca está inscrita a favor de personas distintas a los demandados.	Art. 57 de la Ley Hipotecaria (1979), Art. 117.2 del Reglamento Hipotecario
240.		La orden de Embargo no es inscribible debido a que la finca no está inscrita.	Art. 57 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 117.2 del Reglamento Hipotecario
241.		Debe inscribirse la finca sobre la cual se solicita la anotación en la Orden de Embargo o en el Mandamiento.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 117.6 del Reglamento Hipotecario
242.		La Orden de Embargo debe establecer la cantidad que se ordena asegurar.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 117.6 del Reglamento Hipotecario
243.		La Orden de Embargo debe establecer la cantidad que se ordena asegurar en cada una de las fincas objeto de anotación.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria y Art. 117.6 del Reglamento Hipotecario
244.		La Orden de Embargo o el Mandamiento deben acreditar la prestación de la fianza o las razones legales para su dispensa.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria y Art. 117.6 del Reglamento Hipotecario, Regla 56.3 del Procedimiento Civil
245.		Debe acreditar que se celebró una vista previa a la expedición de la Orden de Embargo.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria, Regla 56.4 de Procedimiento Civil y caso de Rivera Rodríguez & Co. vs. Stowell, 93 JTS 111
246.		Tratándose de una deuda ganancial, no procede la inscripción de la Orden de Embargo debido a que los bienes constan inscritos a favor de la sociedad de gananciales y la acción se dirigió únicamente contra uno de los cónyuges.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria, Art. 116.4 del Reglamento Hipotecario, Regla 56.4 de Procedimiento Civil y caso de Cruz Viera vs. Registrador, 118 DPR 911 4 L.P.R.A.
247.			



Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		Tratándose de una deuda privativa de uno de los cónyuges, no procede la inscripción de la Orden de Embargo contra bienes gananciales sin haberse citado o emplazado al cónyuge inocente para la celebración de la vista previa al embargo.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria (1979), Art. 116.4 Reglamento Hipotecario, Regla 56.4 de Procedimiento Civil y casos de Rivera Rodríguez & Co. Vs. Stowell, 93 JTS 111 y de Cruz Viera vs. Registrador, 118 DPR 911 4 L.P.R.A.
248.		Tratándose de una deuda privativa de uno de los cónyuges, no procede la inscripción de la Orden de Embargo sobre bienes gananciales debido a que de la propia orden no surge que se acreditó que dicha sociedad posee bienes suficientes para sufragar las cargas y obligaciones que dispone el Art. 1308 Código Civil Puerto Rico.	Cruz Viera vs. Registrador, 118 DPR 911 4 L.P.R.A.
249.		No procede la inscripción de la Orden de Embargo sobre la participación o cuota específica de uno de los cónyuges sobre finca ganancial debido a que estando vigente el régimen legal de gananciales, los cónyuges no pueden tener cuotas separadas e independientes porque es la sociedad la dueña de los bienes que la componen.	Art. 1307 Código Civil Puerto Rico y caso de Cruz Viera vs. Registrador, 118 DPR 911 4 L.P.R.A.
250.	<b>Embargo de Ejecución</b>	La Orden de Embargo debe estar debidamente certificada por la Secretaría del Tribunal.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria (1979), 117.6 del Reglamento Hipotecario
251.		La Orden de Embargo no es inscribible debido a que la finca está inscrita a favor de personas distintas a los demandados.	Art. 57 de la Ley Hipotecaria (1979), 7.2 del Reglamento Hipotecario
252.		La Orden de Embargo no es inscribible debido a que la finca no está inscrita.	Art. 57 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 117.2 del Reglamento Hipotecario
253.		Debe inscribirse la finca sobre la cual se solicita la anotación en la Orden de Embargo o en el Mandamiento.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 117.6 del Reglamento Hipotecario
254.		La Orden de Embargo debe establecer la cantidad que se ordena asegurar.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 117.6 del Reglamento Hipotecario
255.		La Orden de Embargo debe establecer la cantidad que se ordena asegurar en cada una de las fincas objeto de anotación.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 117.6 del Reglamento Hipotecario
256.		Tratándose de una deuda ganancial, no procede la inscripción de la Orden de Embargo debido a que los bienes constan inscritos a favor de la sociedad de gananciales y la acción se dirigió únicamente contra uno de los cónyuges.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria (1979), .4 del Reglamento Hipotecario, Regla 56.4 de Procedimiento Civil y caso de Cruz Viera vs. Registrador, 118 DPR 911 4 L.P.R.A.
257.		Tratándose de una deuda privativa de uno de los cónyuges, no procede la inscripción de la Orden de Embargo contra bienes gananciales sin haberse citado o emplazado al cónyuge inocente para la celebración de la vista previa al embargo.	Art. 112(2do) de la Ley Hipotecaria (1979), Art. 116.4 del Reglamento Hipotecario, Regla 56.4 de Procedimiento Civil y casos de Rivera Rodríguez & Co. vs. Stowell, 93 JTS 111 y de Cruz Viera vs. Registrador, 188 DPR 911 4 L.P.R.A.
258.		Tratándose de una deuda privativa de uno de los cónyuges, no procede la inscripción de la Orden de Embargo sobre bienes gananciales debido a que de la propia orden no surge	Cruz Viera vs. Registrador, 118 DPR 911 4 L.P.R.A.

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		que se acreditó que dicha sociedad posee bienes suficientes para sufragar las cargas y obligaciones que dispone el Art. 1308 Código Civil Puerto Rico	
259.		No procede la inscripción de la Orden de Embargo sobre la participación o cuota específica de uno de los cónyuges sobre finca ganancial debido a que estando vigente el régimen legal de gananciales, los cónyuges no pueden tener cuotas separadas e independientes porque es la sociedad la dueña de los bienes que la componen.	Art. 1307 Código Civil Puerto Rico y caso de Cruz Viera vs. Registrador, 118 DPR 911 4 L.P.R.A.
260.		Debe acreditarse si la sentencia es final y firme.	
261.		Debe acreditarse que la Sentencia se notificó a los demandados.	
262.	<b>Expediente de Dominio</b>	El Notario no cumplió con las formalidades para justificar el dominio según establecido en la ley hipotecaria	Artículo 237 de la Ley Hipotecaria.
263.	<b>Exequátur</b>	Falta la convalidación del tribunal requisito de toda sentencia extranjera que se presenta como documento principal o complementario.	Sosa Hernández v. Registradora, 98 J.T.S. (1998) y Artículo 45 y 46 Ley Hipotecaria
264.		Falta alguno de los requisitos que dispone el artículo 46 Ley Hipotecaria	Artículo 46 Ley Hipotecaria
265.		Las sentencias federales son las únicas que no tienen que pasar por el procedimiento de exequátur o convalidación.	
266.	<b>Fianza Hipotecaria</b>	No constan los recibos de contribuciones o certificación del colector o cualquier evidencia de la tasación acreditando el valor de la propiedad.	
267.		Se constituye mediante escritura pública sobre la propiedad inmueble que no exceda del de una tercera parte de su valor. Se constituye a favor de la persona a de quien haya de prestarse la fianza.	
268.		Falta orden del Tribunal mediante Resolución.	
269.		Ejecución de Hipoteca vista sumaria o cuando se requiere esta fianza.	
270.	<b>Fideicomiso</b>	En el fideicomiso se inscribirá a nombre del fiduciario.	Art. 838 Código Civil
271.		En los fideicomisos los fideicomisarios, si fueren conocidos, podrán obtener la inscripción de sus respectivos derechos	Art. 41.1 Reglamento Hipotecario
272.	<b>Hipotecas</b>	Debe expresarse a favor de quién se constituye la hipoteca.	Art. 196 de la Ley Hipotecaria (1979)
273.		En la escritura ante nuestra consideración se indica que el pagaré es a favor de _____, y de la transcripción de éste en la escritura se desprende que es a favor de _____, o a su orden, por lo que se trata de un pagaré negociable y no de una hipoteca directa. Favor de aclarar.	Art. 196 de la Ley Hipotecaria (1979)
274.		Debe hacerse constar cuál es la cantidad del principal de la obligación hipotecaria.	Art. 196 de la Ley Hipotecaria (1979)
275.		La cuantía del principal de la hipoteca según expresada en el documento no coincide con la cuantía que surge del pagaré. Debe aclararse por las partes.	Art. 196 de la Ley Hipotecaria (1979)
276.		Del documento surge que se constituye hipoteca por la suma de \$_____ en garantía de varios pagarés. Debe expresarse la cantidad del principal de cadauno de los pagarés individualmente.	Art. 196 de la Ley Hipotecaria (1979)
277.		Debe distribuirse el principal de la obligación hipotecaria entre cada una de las fincas hipotecadas.	Arts. 87 y 170 de la Ley Hipotecaria y Art. 157.1 del Reglamento Hipotecario
278.		Debe constituirse hipoteca por una suma total que corresponda a la suma de los pagarés que se emitieron para	Art. 196 de la Ley Hipotecaria (1979)

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		garantizar la deuda hipotecaria.	
279.		Debe establecerse el porciento de interés anual que devengará la hipoteca. Si no devenga interés alguno, así debe hacerse constar.	Arts. 190 y 196 de la Ley Hipotecaria (1979)
280.		Del documento surge que se constituye hipoteca en garantía de varios pagarés y se omitió la expresión del interés que devenga uno de ellos.	Arts. 190 y 196 de la Ley Hipotecaria (1979)
281.		Debe expresarse la fecha de vencimiento de la obligación hipotecaria	Art. 196 de la Ley Hipotecaria (1979)
282.		La fecha de vencimiento del pagaré está incompleta, le falta _____.	Art. 196 de la Ley Hipotecaria (1979)
283.		Las cantidades pactadas para créditos garantizados hipotecariamente no deben ser iguales a la cuantía del principal del pagaré. Favor de corregir con la comparecencia de las partes.	Arts. 166 y 201 de la Ley Hipotecaria (1979)
284.		En ningún caso podrá estipularse que la hipoteca asegure intereses por un plazo superior a cinco (5) años.	Art. 166 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 155.1 del Reglamento Hipotecario
285.		La partida pactada para adelantos debe ser una suma de dinero determinada.	Art. 156 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 147.1 del Reglamento Hipotecario
286.		Debe expresarse el valor de tasación de la finca que queda gravada con la hipoteca. Favor de aclarar con la comparecencia de las partes.	Art. 179 de la Ley Hipotecaria (1979)
287.		Debe expresarse el valor de tasación de la finca en una cantidad monetaria exacta.	Art. 179 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 168.1 del Reglamento Hipotecario
288.		Debe expresarse un valor de tasación individual para cada una de las fincas hipotecadas.	Art. 179 de la Ley Hipotecaria (1979)
289.		Debe tasarse el inmueble individualmente para cada una de las hipotecas que se constituyen con el mismo rango.	Arts. 178 y 179 de la Ley Hipotecaria (1979)
290.		El Registro no está obligado a tomar razón de endosos subsiguientes de hipotecas ya inscritas a favor de persona determinada, o a su orden, por lo cual el documento no es inscribible.	FDIC vs. Registrador, 111 DPR 602 (1981)
291.	<b>Incapacitados</b>	La propiedad consta inscrita a favor de _____ menor de edad o incapacitado, compareciendo el padre a vender o a constituir hipoteca sin haber obtenido la previa autorización judicial Artículo 159 Código Civil.	Art. 159 Código Civil
292.		La propiedad consta inscrita a favor de _____ menor de edad o incapacitado, compareciendo a vender o a constituir hipoteca por lo que el contrato es nulo	Art. 1215 Código Civil
293.	<b>Legatario</b>	El testamento ante nuestra consideración no es inscribible debido a que la finca sobre la que se solicita inscripción es objeto de un legado de cosa específica. Sólo procede si el legatario presta su consentimiento.	Art. 95 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 120.1 del Reglamento Hipotecario
294.		Para poder anotar preventivamente el inmueble a favor del legatario debe estar previamente inscrito a favor del causante.	Art. 58 de la Ley Hipotecaria (1979)
295.		Para poder inscribir el inmueble a favor del legatario debe estar previamente inscrito a favor del causante.	Art. 58 de la Ley Hipotecaria (1979)
296.		La anotación Preventiva de Legado ante nuestra	Art. 121 de la Ley Hipotecaria

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		consideración debe estar acompañada de copia certificada de la Escritura de Testamento.	(1979) y Art. 120.2 del Reglamento Hipotecario
297.		La Anotación Preventiva de Legado ante nuestra consideración debe estar acompañada de una certificación del Director de Inspección de Notarías acreditativas de que el testamento está inscrito y no ha sido revocado ni modificado.	Art. 74 de la Ley Notarial 4 L.P.R.A., Art. 121 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 120.2 del Reglamento Hipotecario
298.		La Anotación Preventiva de Legado ante nuestra consideración debe estar acompañada de una instancia jurada y suscrita por el legatario ante notario de la cual surja la descripción de la finca, la cita de inscripción de la finca y el nombre y circunstancias personales del legatario.	Art. 121 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 120.2 del Reglamento Hipotecario
299.		La Anotación Preventiva de Legado ante nuestra consideración debe estar acompañada del Certificado de Defunción del causante.	Art. 121 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 120.2 del Reglamento Hipotecario
300.		Para poder inscribir la finca a favor del legatario debe presentarse Escritura de Pago de Legado otorgada por éste y todos los herederos o en su defecto resolución judicial firme dictada en juicio declarativo contra los miembros de la sucesión.	Art. 123 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 122.4 del Reglamento Hipotecario
301.	<b>Mención</b>	La publicidad del registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial	Art. 101 Ley Hipotecaria
302.	<b>Menores</b>	La propiedad consta inscrita a favor de un menor de edad o incapacitado compareciendo a vender o a constituir una hipoteca por lo que el contrato es nulo	Art. 1215 Código Civil
303.		La propiedad consta inscrita a favor de un menor de edad o incapacitado compareciendo el padre a vender o a constituir hipoteca sin haber obtenido la previa autorización judicial.	Art. 159 Código Civil
304.		La propiedad consta inscrita a favor de menor de 18 años emancipado por matrimonio y no comparece el padre, madre o tutor para completar su capacidad legal	Art. 239 Código Civil
305.		La propiedad consta inscrita a favor de menor de edad emancipado por padre o madre y no comparecen estos en la escritura de enajenación o gravamen ni se acompaña escritura de emancipación.	Art. 237 Código Civil
306.		Existe conflicto de intereses entre los menores y sus progenitores por lo que debe nombrarse un tutor especial o defensor judicial	Pabón v. Registrador, 75 D.P.R. 463
307.		Falta la aceptación de la emancipación del menor	Art. 233 Código Civil
308.	<b>Modificación de Hipotecas</b>	En la escritura de modificación tiene que decir que no es una novación y obligatoriamente tiene que comparecer el acreedor.	Artículos 1157 al 1159 del Código Civil.
309.	<b>Opción de compra</b>	Inscrito el contrato de opción, o el contrato de tanteo todo comprador posterior de la finca o derecho quedara obligado de acuerdo a los términos del contrato inscrito.	Art. 40.1 del Reglamento Hipotecario.
310.		La inscripción de un contrato de opción a compra o de tanteo no impedirá la registración de títulos en los que se traspase o grave la finca o derecho, perjuicio de que sean cancelados de ejercitarse el derecho inscrito con arreglo a sus término según conste del propio registro.	
311.		La opción de compra y los pactos de retracto y tanteo convencionales no serán inscribibles, si ya hubiese vencido el término.	
312.	<b>Partición de Herencia</b>	No se puede inscribir enajenaciones o gravámenes de cuotas específicas en una finca que no se haya adjudicado antes en la correspondiente partición de herencia.	
313.		Los herederos o legatarios no podrán inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales sin que hubieren inscrito previamente o soliciten a la vez la inscripción del título de los causantes.	Título 30 LPRA sec. 2261.
314.	<b>Permuta</b>	En la permuta deberá constar la descripción de las	

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		propiedades permutadas. Deberá hacerse constar el valor de las mismas para que de la permuta no surja donación.	
315.	<b>Permuta de Rango Hipotecario</b>	El acreedor que permuta no consiente a la misma en la Escritura Publica.	Art. 189 Ley Hipotecaria.
316.		No consta el consentimiento de los acreedores posteriores e intermedios que surgen del registro.	Art. 189 Ley Hipotecaria.
317.		No se determina en la escritura la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura cuyo rango se solicita que se convierta en superior así como la duración máxima.	Art. 189 Ley Hipotecaria
318.		El derecho de posposición ha caducado al haber transcurrido el plazo de 4 años sin haberse inscrito.	Art. 189 Ley Hipotecaria.
319.		Para poder permutar una hipoteca en otra de rango inferior o posponerla a otra de constitución futura se requiere: a. Que el acreedor que permute para posponer el rango consienta expresamente en escritura pública b. Que la permuta o posposición sea consentida por los acreedores posteriores o intermedios que surjan del Registro. Deberán siempre consentir los titulares de gravámenes sobre la hipoteca pospuesta o permutada. c. Que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura cuyo rango se convierte en superior así su duración máxima. d. Que la hipoteca que haya de anteponerse, bien si se trata de hipoteca futura o de una simultáneamente otorgada, se inscriba dentro del plazo convenido, que no deberá exceder de 4 años. Transcurrido el plazo de 4 años sin que haya inscrito caducará el derecho de posposición Art. 189 Ley Hipotecaria.	
320.		No se estipuló la cuantía de los intereses. Se considerará asegurado con la hipoteca el interés del préstamo en la forma que prescriben los artículos 166 y 167 únicamente cuando la estipula y cuantía de dicho interés resulte de la inscripción misma.	Art. 190 Ley Hipotecaria
321.	<b>Planos</b>	No se ha presentado la segregación de la parcela dedicada a uso público.	Art. 93 Ley 198 del 8 de agosto del 1979.
322.		El plano no contiene la identificación registral de la finca.	Art. 94 ley 198 del 8 de agosto del 1979.
323.		Según el plano es condición Sine Qua Non que el solar que se segrega sea agrupado.	Título 23 LPRA sec 710.
324.	<b>Propiedad Horizontal</b>	Falta la tasación certificada por un tasador certificado.	Artículo 24 Ley de Condominios
325.		Se está construyendo nuevos pisos o realizando obras que afectan la seguridad y solidez del edificio sin el consentimiento unánime de los otros titulares.	Artículo 18 Ley de Condominios
326.		Falta la descripción de la propiedad luego de practicada la segregación.	Artículo 32 Ley de Propiedad Horizontal
327.		Faltan los planos aprobados por A.R.P.E.	Artículo 24 Ley de Propiedad Horizontal
328.		La participación en los elementos comunes del inmueble no equivale al porcentaje que representa la superficie del apartamento en la superficie de la totalidad del apartamento del inmueble.	Artículo 8 Ley de Propiedad Horizontal
329.		No se distribuye la responsabilidad hipotecaria entre los apartamentos. El crédito se está constituyendo después de organizado el inmueble en el régimen de propiedad horizontal.	Artículo 9 Ley de Propiedad Horizontal
330.		Para establecer elementos comunes de carácter limitado que se destine al servicio de cierto número de apartamentos con excepción de los demás se requiere que así se acuerde	Artículo 12 Ley de Condominios

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		expresamente por la totalidad de los titulares del inmueble.	
331.		Los elementos comunes, generales y limitados, no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad.	Artículo 13 Ley de Condominios
332.		Falta de Reglamento. Este debe formar parte de la escritura sobre constitución de Régimen.	Artículo 36 Ley de Condominios
333.		El Reglamento debe especificar la definición de mayoría.	Artículo 11 Ley de Condominios
334.		Falta la siguiente circunstancia que debe contener la escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal.	Artículos 22 y 23 de la Ley de Condominios
335.		Las segregaciones y agrupaciones de apartamentos requiere el consentimiento de los titulares afectados, la aprobación del consejo de titulares, la fijación de los nuevos porcentajes, que se hagan en escritura pública la que quedará archivada en el Registro junto con los planos aprobados por ARPE según modificado.	Artículo 32-A Ley de Condominios
336.		El Reglamento contendrá obligatoriamente los extremos enumerados en el artículo 37 de la ley.	Artículo 37 Ley de Condominios
337.		La hipoteca se constituye sobre los elementos comunes requiere el consentimiento unánime de los titulares.	Artículo 9 Ley de Condominios
338.		Es requisito para decretar el embargo para asegurar el cobro de gasto de mantenimiento, que se presente al tribunal una certificación jurada por el presidente y el secretario del consejo de titulares, en que conste la cuantía, el acuerdo aprobado, el gasto y la gestión de requerimiento de pago.	Artículo 39 Ley de Condominios
339.	<b>Rango</b>	La escritura no se puede registrar por estar impedida por la escritura que antecede en rango	Art. 166.2 Reglamento Hipotecario y Art. 178 Ley Hipotecaria
340.		La no corrección de la escritura conlleva a la no inscripción de ambas escrituras	Art. 166 Reglamento Hipotecario y Art. 178 Ley Hipotecaria
341.	<b>Rectificación de Cabida</b>	El solicitante de una rectificación de cabida deber ser el titular de la finca.	Art. 197 del Reglamento Hipotecario
342.		Debe incluir como documento complementario la Certificación de Mensura debidamente juramentada por el agrimensor que la efectuó.	Arts. 68(4), 240 y 247 de la Ley Hipotecaria (1979)
343.		La mensura efectuada por el agrimensor debe estar debidamente jurada ante notario.	Art. 240 de la Ley Hipotecaria (1979)
344.		La Certificación de Mensura jurada por el agrimensor debe acreditar que se citaron a los propietarios de las fincas colindantes para el acto de mensura.	Art. 240 de la Ley Hipotecaria (1979)
345.		La Certificación de Mensura jurada por el agrimensor debe contener la descripción nueva de la finca luego de verificada la mensura.	Arts. 240 y 247 de la Ley Hipotecaria (1979)
346.		La mensura efectuada por el agrimensor no puede incluir parcelas que hayan sido segregadas de la finca objeto de mensura.	Art. 197.2 del Reglamento Hipotecario
347.		El aumento de cabida de la finca excede el 20% de la cabida que surge del Registro, por lo que tiene que llevarse un Expediente de Dominio por todo el exceso en cabida que resultó de la mensura. Una escritura pública no es el documento idóneo.	Art. 247 de la Ley Hipotecaria (1979)
348.		De la Resolución de Expediente de Dominio para inscribir exceso de cabida debe surgir que se citó al inmediato anterior dueño aunque el dueño actual de la finca la hubiese adquirido por escritura pública.	Art. 247 de la Ley Hipotecaria (1979)
349.		La Resolución de Expediente de Dominio para inscribir exceso de cabida debe estar debidamente certificada por el Tribunal.	Art. 42 de la Ley Hipotecaria (1979) y Art. 56.1 del Reglamento Hipotecario
350.		La Escritura de Rectificación de Cabida debe contener la descripción de la finca según el Registro.	Art. 87(A)(1) de la Ley Hipotecaria (1979)
351.		La Escritura de Rectificación de Cabida debe contener la descripción de la finca después de mensurada.	Art. 87(B)(1) de la Ley Hipotecaria (1979)
352.		En todo caso de disminución de cabida debe incluirse como	

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

		documento complementario la autorización de ARPE para la rectificación de cabida solicitada.	Art. 247 de la Ley Hipotecaria (1979)
353.	<b>Segregación</b>	No hay remanente ni se ilustra en el plano.	Artículo 97.1 Reglamento Hipotecario y Artículo 85 y 87 Ley Hipotecaria y ver último párrafo artículo 85 Ley Hipotecaria
354.		No se ha presentado la segregación de la parcela dedicado a uso público.	Artículo 93 Ley Hipotecaria
355.		El plano no contiene la identificación registral de la finca.	Artículo 94 Ley Hipotecaria
356.		Falta aprobación de lotificación por A.R.P.E.	Ley 76 del 24 de junio de 1975
357.		En todo caso, la segregación o agregación de fincas describirá el remanente que resulte, excepto en aquellos casos en que haya plano inscrito donde claramente conste la finca principal y las modificaciones físicas realizadas o a efectuarse. En caso de no haber plano inscrito los títulos presentados de segregaciones sucesivas deberán siempre describir el remanente, del cual se practicará la segregación. Si hubiese plano inscrito podrá describirse en cada caso la finca matriz original.	
358.		No se describe el remanente de la finca luego de efectuada la segregación.	Artículo 97.1 Reglamento Hipotecario y Artículo 85 y 87 Ley Hipotecaria.
359.	<b>Servidumbres</b>	No son hipotecables las servidumbres a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante.	Art. 159 Ley Hipotecaria
360.	<b>Sociedad Legal de Gananciales</b>	La propiedad o el crédito hipotecario consta inscrito a favor de la sociedad legal de gananciales compuesta por _____ y _____, compareciendo en el documento uno de ellos sin el expreso consentimiento del otro cónyuge.	Artículo 91 Código Civil
361.		Comparece para adquirir casado y no comparece el otro cónyuge.	Artículo 1312 Código Civil
362.		La propiedad está inscrita a favor de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por _____ y _____ que es una entidad separada y distinta a los cónyuges que la componen. Debe acreditarse su disolución con sentencia final y firme de divorcio o con certificado de defunción para poder inscribir en cuanto a la participación de uno de los cónyuges.	Artículo 1295 Código Civil. Echevarría v. Despiou, 72 D.P.R. 472
363.		El marido y la mujer no pueden venderse bienes recíprocamente.	Artículo 1347 Código Civil
364.		Falta inscripción previa. La propiedad consta inscrita a favor de la Sociedad Legal de Gananciales, entidad distinta de las personas que la componen.	Rovira Tomás v. Srío. de Hacienda, 88 D.P.R. 173 (1963).
365.		No se expresa el estado civil de los adquirentes al momento de efectuar el pago hecho con anterioridad al otorgamiento de la escritura.	Royal Bank of Canada v. Registrador, 104 D.P.R. 400
366.		No se incluye como parte demandada al otro cónyuge.	Artículo 1312 Código Civil
367.	<b>Subordinación de Hipoteca</b>	Deberán consentir siempre por escrito los titulares del gravamen. Que se inscriba dentro del plazo de cuatro años, de lo contrario caduca.	Artículo 189 Ley Hipotecaria
368.	<b>Sustitución de Pagaré</b>	El Notario debe dar fe de que puso al dorso del pagare la nota donde explica la sustitución del pagaré mediante Escritura Publica se inscribe en el Registro. Si se extravió hay que llevar el caso de Pagaré extraviado.	
369.		En la sustitución se pagarán los derechos correspondientes sin cuantía y deberá estar acompañada del correspondiente mandamiento del cual resulte haber cumplido con todos os tramites pertinentes.	Art. 131.1 Reglamento Ley Hipotecaria.
370.	<b>Tanteo y Retracto</b>	Los contratos de retracto, igual que los de tanteo y opción, se inscribirán de encontrarse pactados dentro de otro contrato inscribible siempre que este último se inscriba.	Art. 49.1 del Reglamento Hipotecario.
371.		Para que el retracto convencional sea inscribible, deberá costar en escritura pública y haberse pactado la inscripción. No podrá exceder de 10 años y a falta de pacto expreso, caduca a los 4 años a contar desde la fecha del contrato.	Art. 1397 del Código Civil.
372.		Los pactos de retracto convencionales no serán inscribibles si	Art. 49.4 del Reglamento

Hon. Lcda. Madeleine Velasco, Registradora Sección II Ponce

	<b>Bienes de Incapacitados</b>	incapacitado compareciendo el padre a vender o constituir hipoteca sin haber obtenido la previa autorización judicial.	
392.		Existe conflicto entre los menores y sus progenitores por lo que debe nombrarse un tutor especial o defensor judicial	Pabón v. Registrador, 75 D.P.R. 463.
393.	<b>Venta Judicial de Bienes de Menores</b>	La propiedad consta inscrita a favor de menor de edad o incapacitado compareciendo el padre a vender o constituir hipoteca sin haber obtenido la previa autorización judicial.	Art. 159 Código Civil
394.		La propiedad consta inscrita a favor de menor de 18 años emancipado por matrimonio y no comparece el padre, madre o tutor para completar su capacidad legal.	Art. 239 Código Civil
395.		La propiedad consta inscrita a favor de menor de edad emancipado por padre o madre y no comparecen estos en la escritura de enajenación o gravamen ni se acompaña escritura de emancipación.	Art. 237 Código Civil
396.		Existe conflicto de intereses entre los menores sus progenitores por lo que debe nombrarse un tutor especial o defensor judicial.	Pabón v. Registrador, 75 D.P.R. 463
397.		No ha sido aprobada judicialmente de bienes y los menores tienen intereses en conflicto con sus padres.	Art. 160 y 1013 Código Civil
398.		Falta la aceptación de la emancipación del menor	Art. 233 Código Civil
399.	<b>Venta Judicial en Ejecución de Hipoteca</b>	Falta copia certificada de la resolución judicial final y firme en la que se ordene la cancelación de los asientos practicados en virtud de mandamiento judicial.	Art. 139 Ley Hipotecaria y Art. 107.1 y 116.1 del Reglamento Hipotecario.
400.		Todos los documentos judiciales deberán estar certificados por la Secretaria del Tribunal Correspondiente.	
401.		En las ventas judiciales no se acompaña ni se transcriben en el documento las copias certificadas de las determinaciones de hecho y derecho, sentencia, mandamiento, actas de subasta, certificación de la publicación de edicto, certificación de requerimiento de pago y orden confirmando la venta.	Art. 164 Ley Hipotecaria.
402.		Falta el mandamiento certificado dirigido al Registrador.	Art. 117.6 y 121.3 Reglamento Hipotecario