

Resumen de casos-CNPR

In re Saliceti Maldonado, 2023 TSPR 91

Escritura 20-2017, comparecieron los integrantes de la Sucesión Casiano Cruz, quienes acordaron liquidar el caudal hereditario. Texto añadido al final de una copia certificada del documento que se presentó en el Registro, se desprendía que ni el señor Neftalí Corales Casiano ni la señora Magda Corales Casiano suscribieron la Escritura Núm. 20 de 2017. Ello, a pesar de estos haber sido incluidos en el instrumento público como otorgantes.

Escritura 11-2019. Los herederos comparecientes deseaban modificar la adjudicación de algunas fincas, que se realizó originalmente en la Escritura 20-2017. Con respecto a la Finca 10,845, se adjudicaba a favor de Neftalí Corales Casiano y Magda Ivette Corales Casiano. Instrumento público no fue presentado en el Registro.

Escritura 2-2020 sobre compraventa de la Finca 10,845 en la cual comparecieron como integrantes de la parte vendedora Magda Ivette Corales Casiano y Neftalí Corales Casiano, mientras que la señora Feliciano García compareció como parte compradora. Se expresó que los vendedores adquirieron la titularidad por herencia de sus abuelos según la Escritura 11-2019.

El Registrador emitió una notificación con relación a la Escritura 2-2020 conforme a los requisitos del Artículo 130 de la Ley Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Por el documento presentado se solicita la adjudicación de varias fincas. No obstante, se omite el por ciento de participación que corresponde a cada uno de los herederos. Debe presentar documento de Ratificación, en donde comparezcan cada uno de los herederos, a consentir al por ciento que le sea adjudicado.

El Registrador emitió una segunda notificación con relación a la Escritura 2-2020 presentada en la cual dispuso que estaba impedido de inscribirla por el documento previamente notificado al asiento de la Escritura 20-2017.

ODIN informa al TSPR que: (1) en algunos de los negocios jurídicos la notaria omitió especificar el por ciento de participación adjudicado a cada parte otorgante que suscribe el instrumento, y (2) la ausencia en múltiples instrumentos públicos otorgados de partes que debían suscribirlos.

No había corregido las faltas señaladas a la Escritura 20-2017, de cuya inscripción dependía la Escritura 11-2019, para establecer el tracto registral que permitiera la oportuna calificación de la Escritura 2-2020.

Resumen de casos-CNPR

Las deficiencias que impedían su inscripción revelaron múltiples infracciones, incumplimientos y negligencias crasas con respecto a los instrumentos públicos que autorizó la notaria.

La notaria autorizó más de una decena de instrumentos públicos en el 2022 para atender las diversas notificaciones de deficiencias hechas por el Registrador, cuando el trámite solo requería otorgar un solo instrumento público que atendiera de manera completa y ordenada tales señalamientos.

Los errores incidieron en la autenticidad de las Escrituras 20-2017 y 11-2019, respectivamente, lo cual afectó de forma directa la transacción instrumentada en la escritura la Escritura 2-2020, de compraventa. La notaria alegó que no tenía conocimiento sobre las deficiencias de los instrumentos públicos cuando los presentó ante el Registro para su inscripción.

En la plataforma KARIBE del Registro Inmobiliario Digital, consta una comunicación de la notaria dirigida al Registrador que atendió la presentación del negocio esbozado en la Escritura 20-2017, en esta indicó que reconocía la existencia de problemas que impedirían la inscripción de los negocios jurídicos notificados.

- La notaria:

(a) autorizó un negocio jurídico a sabiendas de los potenciales problemas que enfrentaría la inscripción del negocio jurídico en el Registro;

(b) al presente el negocio no ha ganado acceso a los tomos del Registro Inmobiliario Digital;

(c) consignó bajo su fe notarial hechos contrarios a la verdad, toda vez que el proceso de división y adjudicación hereditaria no se había finiquitado y dejó fuera del negocio a partes que debió haber sabido que eran esenciales;

(d) incurrió en serias infracciones a la Ley Notarial, el Reglamento Notarial y al Código de Ética Profesional.