

Resumen de casos-CNPR

In re: Laura A. Dahdah de Surillo, 2023 TSPR 124

Se autoriza, -en beneficio de determinadas corporaciones-, dos escrituras de permuta sobre la totalidad de ciertos bienes inmuebles pertenecientes en común proindiviso al querellante y su hermano, sin hacer mención en los referidos instrumentos públicos que el querellante es dueño de un 50%.

Notaria admitió que el Registro de la Propiedad no le daría entrada a sus documentos y que no contó con un estudio de título.

ODIN concluyó que, al autorizar las escrituras de permuta, dio fe de un hecho falso, al afirmar que la parte otorgante era dueña de la totalidad de las fincas allí descritas y que tenía autoridad legal para traspasar o enajenar su dominio a determinadas corporaciones.

El TSPR expresa que conviene recordar que, en el Registro de la Propiedad, los Registradores sólo pueden inscribir documentos que sean válidos y perfectos. (Principio de legalidad.)

El Art. 131 de la Ley 210-2015, dispone que “[s]ólo se podrán inscribir enajenaciones o gravámenes sobre cuotas específicas cuando éstas hayan sido previamente adjudicadas”.

Se requiere que “la inscripción de participaciones específicas a favor de cada comunero se practique en virtud de resolución judicial final y firme o escritura pública con la comparecencia y consentimiento de todos los herederos a la partición y adjudicación de todo o parte del caudal”.