

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

In re: Rafael Torres Alicea	2009 TSPR 26 175 DPR _____
------------------------------------	-----------------------------------

Número del Caso: AB-2006-169

Fecha: 4 de febrero de 2009

Abogado de la Parte Querellada:

Por Derecho Propio

Oficina de Inspección de Notarías:

Lcda. Lourdes I. Quintana Lloréns
Directora

Materia: Conducta Profesional

(La suspensión será efectiva el 9 de febrero de 2009 fecha en que se le notificó al abogado de su suspensión inmediata.)

Este documento constituye un documento oficial del Tribunal Supremo que está sujeto a los cambios y correcciones del proceso de compilación y publicación oficial de las decisiones del Tribunal. Su distribución electrónica se hace como un servicio público a la comunidad.

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

In Re:

AB-2006-0169

Rafael Torres Alicea

PER CURIAM

San Juan, Puerto Rico, a 4 de febrero de 2009.

El licenciado Rafael Torres Alicea fue admitido al ejercicio de la abogacía el 20 de enero de 1989 y el 28 de febrero de ese mismo año al ejercicio de la notaría.

El pasado 6 de julio de 2006, la señora Laura E. Martínez Morales presentó ante este Tribunal una queja contra el licenciado Torres Alicea. En la misma, alegó que el notario de epígrafe autorizó la Escritura de Compraventa Número dieciséis (16) mediante la cual sus padres, el fenecido Sr. Emmanuel Martínez Rodríguez y la Sra. Paz Morales Rodríguez adquirieron un inmueble sito en Río Piedras. En dicho instrumento público, el licenciado Torres Alicea consignó que el inmueble estaba gravado con una hipoteca en garantía de

pagaré a favor de Doral Mortgage Corporation por la cantidad de \$51,200.¹ Acto seguido, manifestó que la vendedora había satisfecho el balance total de la obligación pero estaba en espera del pagaré para proceder con la cancelación del mismo. Luego de examinar la misma, nos hemos percatado que dicha escritura no contiene referencia alguna sobre la realización de un estudio de título de la propiedad en cuestión ni contiene la advertencia legal a esos efectos.

No obstante, tras comenzar los trámites de refinanciamiento de la propiedad y realizar el estudio de título correspondiente, la señora Martínez Morales advino en conocimiento que la propiedad estaba afecta a una hipoteca en garantía de pagaré a favor de First Financial Corp., ascendente a \$44,670. Según se desprende del estudio de título, dicha hipoteca fue constituida ante la notario Gloria B. Aquino Aponte mediante la escritura número 2788 el 17 de diciembre de 1993.²

Ante tal situación, la señora Martínez Morales se comunicó en múltiples ocasiones con el licenciado Torres Alicea para que este procediera a cancelar el referido pagaré. Sin embargo, la señora Martínez Morales adujo que el quejoso nunca consiguió el pagaré en cuestión. Como consecuencia de lo anterior, la señora Martínez Morales

¹ Según se desprende de los documentos de autos, dicha escritura fue otorgada ante la notario Teresita Navarro García el 28 de junio de 1980.

² Dicho estudio de título fue preparado el 9 de marzo de 2006.

tuvo que pagar \$1,500.00 al Banco Popular para que dicha entidad efectuara la cancelación del referido pagaré.

Posteriormente, el licenciado Torres Alicea contestó la queja formulada en su contra y admitió que no había cancelado el pagaré en cuestión al momento de la compraventa. No obstante, señaló que la hipoteca siempre había estado inscrita y que ello era de conocimiento de las partes. Sin embargo, señaló que había hecho constar tal situación en el párrafo tres (3) de la parte expositiva de la escritura.

El licenciado Torres Alicea indicó, además, que se comprometió con la señora Martínez Morales para tratar de localizar el aludido pagaré. Por ello, procedió a comunicarse con la Sra. Ethel Torres Arroyo y la Sra. Esther Arroyo Rivera, parte vendedora en el negocio jurídico. No obstante, el referido pagaré nunca apareció.

Finalmente, el licenciado Torres Alicea arguyó que no había cometido falta ética alguna puesto que nunca había suscrito un contrato con la señora Martínez Morales, a quien trató de ayudar; que había especificado en la escritura que dicho pagaré estaba pendiente de cancelación; y "que por ser notario de la transacción mencionada, [...] hizo todo lo que más podía hacer: cooperar para ver si la transacción se podía efectuar."³

Posteriormente, la Directora de la Oficina de Inspección de Notarías, en adelante ODIN, Lcda. Lourdes I. Quintana sometió ante nuestra consideración el informe

³ Contestación a la Queja, pág. 2.

correspondiente. Concluyó que el notario de epígrafe no realizó una investigación adecuada de los antecedentes registrales del inmueble en cuestión ya que éste estaba gravado con una hipoteca distinta a la que se describió en la escritura. Señaló, además, que el licenciado Torres Alicea no les advirtió a los otorgantes la necesidad de realizar un estudio de título.

Luego de concederle varios términos al licenciado Torres Alicea para contestar el Informe de ODIN, este compareció ante nos. En su contestación al informe, admitió los hechos antes reseñados y se limitó a exponer que el derecho plasmado en el informe no era aplicable a la querrela de autos. Finalmente, sostuvo que no tenía la obligación de proveer el pagaré para su cancelación.

II

Reiteradamente hemos expresado que el notario es el custodio de la fe pública, espina dorsal de todo el esquema de autenticidad documental.⁴ Como tal, al autorizar un documento, el notario da fe y se cerciora que dicho instrumento público, cumple con todas las formalidades de la ley; que es legal y verdadero, y que es una transacción legítima y válida.⁵

La fe pública notarial le impone al notario el deber de hacer las averiguaciones mínimas que requieren las

⁴ Véase Feliciano Caraballo v. Ross Turgo, 165 D.P.R. 649 (2005); In re Rivera Vázquez, 2001 T.S.P.R. 138.

⁵ Véase In re Feliciano Ruiz, 117 D.P.R. 269 (1986).

normas de la profesión al momento de autorizar el otorgamiento de la escritura.⁶ Sobre este particular, en In re Vera Vélez, resolvimos que "el notario que autoriza una escritura no puede ignorar el estado registral de la propiedad sobre la cual las partes otorgan la escritura a la fecha del otorgamiento."⁷ El notario tiene la indeclinable obligación de conocer el estado registral de la propiedad en su función principal de custodio de la fe pública.⁸

A tenor con esta obligación, el notario tiene el ineludible deber de ilustrar a los otorgantes para lograr que estos concurran al acto notarial en un estado de conciencia informada. Para ello, el custodio de la fe pública tiene que cerciorarse de hacerles a las partes todas aquellas explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para lograr el consentimiento informado de los otorgantes.⁹ Tal deber conlleva una gestión intelectual y aplicación inteligente de los principios de derecho positivo y jurisprudenciales.¹⁰ Ahora bien, dicha función no se da en el vacío, pues implica tomar en cuenta el contenido del negocio y significado total e integral de las estipulaciones a suscribir y consentir.¹¹

⁶ In re Peña Clos, 135 D.P.R. 590, 601 (1994).

⁷ In re Vera Vélez, 148 D.P.R. 1 (1999).

⁸ Feliciano Caraballo v. Ross Turgo, *supra*, pág. 659.

⁹ In re Pizarro Colón, 151 D.P.R. 94, 106 (2000); In re Jiménez Brackel, 148 D.P.R. 287 (1999).

¹⁰ In re Salas David, 145 D.P.R. 539 (1998).

¹¹ *Íd.*

En aras de lograr el consentimiento informado de los compradores en una escritura de compraventa, es imperativo que el notario les advierta sobre la conveniencia de realizar un estudio de título, de manera que estos conozcan las cargas y gravámenes a los cuales está afecta la propiedad.¹² Ahora bien, si las partes no quieren ordenar la preparación de un estudio de título, el notario deberá consignar por escrito que les explicó la necesidad y conveniencia de prepararlo.¹³ Asimismo, el notario deberá advertirles que el estudio de título no asegura que en el Registro de la Propiedad hayan sido inscritas otras cargas con posterioridad.

En In re Lopez Maldonado enfatizamos la importancia de que el notario haga una investigación de los **antecedentes registrales de la propiedad antes del otorgamiento de una escritura y expresamos que viola la fe pública notarial el no hacer un estudio de título en el Registro de la Propiedad y proceder a preparar y autorizar una escritura, dando fe de hechos que no coinciden con la realidad registral.**¹⁴ Tal proceder constituye, a su vez, una violación al Canon 35 de Ética Profesional.¹⁵

¹² Chévere v. Cátala, 115 D.P.R. 432, 445 (1984).

¹³ *Íd.*

¹⁴ 130 D.P.R. 863 (1992). Énfasis suplido.

¹⁵ El Canon 35 de los Cánones de Ética Profesional, 4 L.P.R.A. Ap. IX, C. 35, dispone en lo pertinente: "El abogado debe ajustarse a la sinceridad de los hechos al examinar los testigos, al redactar afidávit u otros documentos, y al presentar causas [...]"

III

Al aplicar al caso de autos la normativa antes expuesta, es forzoso concluir que el licenciado Torres Alicea violó la Ley Notarial y el Canon 35 del Código de Ética Profesional. Al examinar la escritura de compraventa, nos percatamos que, en efecto, el licenciado Torres Alicea expuso que el inmueble estaba gravado con una hipoteca distinta a la que consta en el estudio de título. Evidentemente, el licenciado Torres Alicea se cruzó de brazos y no cumplió con su obligación de conocer el estado registral de la propiedad en cuestión ni realizó un estudio de título a esos efectos. Además de ello, el licenciado Torres Alicea no les advirtió a los compradores la conveniencia de realizar un estudio de título.

Lo que más nos sorprende es que al día de hoy, el licenciado Torres Alicea parece que no se ha percatado que la hipoteca descrita en la escritura de compraventa, no es la misma que consta en el estudio de título. En tal escritura se hizo constar que la propiedad estaba afecta por una hipoteca a favor de Doral Mortgage, la cual había sido satisfecha, y estaba pendiente la cancelación del pagaré. No obstante, en el estudio de título realizado aparece una hipoteca a favor de First Financial Corporation. Lo anterior nos confirma que el licenciado Torres Alicea no realizó las investigaciones mínimas para conocer el estado registral de la propiedad.

En In re Ramos Méndez y Cabiya Ortiz, *infra*, resolvimos que procede sancionar al abogado-notario que

incurriera en la conducta antes descrita mediante una amonestación si estaban presentes las siguientes circunstancias atenuantes: (1) que los hechos demuestren que no hubo mala fe ni intención de engañar de parte del querellado; (2) que una vez se percató del error y de las consecuencias adversas para el querellante, el notario desplegó gran diligencia en lograr corregir y subsanar el mismo, y (3) que el querellante exprese que no tiene interés en ulteriores procedimientos en relación con el notario querellado.¹⁶

En el caso ante nos, no están presentes tales atenuantes. Aún cuando los hechos particulares del caso no evidencian que el licenciado Torres Alicea tuvo mala fe o intención de engañar, este no desplegó diligencia alguna para subsanar la negligencia cometida. Tal y como señalamos, de los documentos que obran en autos, surge que el licenciado Torres Alicea no se ha percatado que no detalló todas las cargas a las cuales estaba afecta la propiedad. Tampoco está presente el tercer atenuante, puesto que la señora Martínez Morales inició el presente procedimiento disciplinario ante la conducta del licenciado Torres Alicea.

En resumen, la conducta desplegada por el licenciado Torres Alicea en la autorización de la escritura número dieciséis (16), demuestra fehacientemente que este violó la fe notarial. Ciertamente este no actuó con la corrección y diligencia que se requiere de todo abogado notario.

¹⁶ 120 D.P.R. 796 (1988).

Recordemos, pues, que la función pública del notario trasciende la de un autómata legalizador de firmas y penetra al campo de la legalidad de la transacción que ante él se concreta.¹⁷ Por ello, es imperativo que el notario conozca el estado registral del inmueble objeto de la transacción y les supla a los otorgantes las explicaciones, aclaraciones y advertencias necesarias para el otorgamiento de la escritura.

Por los fundamentos antes expuestos, se suspende en forma indefinida e inmediatamente al licenciado Rafael Torres Alicea del ejercicio de la notaría. Apercibimos, a su vez, al licenciado Torres Alicea para que en el futuro, conteste los requerimientos de este tribunal dentro del término señalado. Se ordena al Alguacil General de este Tribunal incautarse de los protocolos y registros de afidávits de dicho notario.

Se dictará sentencia de conformidad.

¹⁷ In re Meléndez Pérez, 104 D.P.R. 770 (1976).

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

In re:

Rafael Torres Alicea

AB-2006-169

SENTENCIA

San Juan, Puerto Rico, a 4 de febrero de 2009.

Por los fundamentos expuestos en la Opinión Per Curiam que antecede, la cual se hace formar parte íntegra de la presente, se suspende en forma indefinida e inmediatamente al licenciado Rafael Torres Alicea del ejercicio de la notaría. Apercibimos, a su vez, al licenciado Torres Alicea para que en el futuro, conteste los requerimientos de este tribunal dentro del término señalado. Se ordena al Alguacil General de este Tribunal incautarse de los protocolos y registros de afidávits de dicho notario.

Se dictará sentencia de conformidad.

Se ordena que esta Opinión Per Curiam y Sentencia sea notificada personalmente al Lcdo. Rafael Torres Alicea.

Lo acordó el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal Supremo.

Aida Ileana Oquendo Graulau
Secretaria del Tribunal Supremo