

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-UTUADO
PANEL V

Félix Matos Aponte y
Carmen Peña Belmonte,
por sí y en
representación de la
Sociedad Legal
Compuesta por ambos

APELADOS

v.

Raúl Aponte Sánchez,
su esposa Fulana de
Tal y la Sociedad
Legal de Gananciales
compuesta por ambos,
Eric José González
Menéndez, su esposa
Carmen Santos
Escribano y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos; Fondo de
Fianza Notarial del
Colegio de Abogados de
Puerto Rico, Compañía
de Seguros XYZ

APELANTES

KLAN2014-01424

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia

Sala de Bayamón

Caso Núm.:
D DP2008-0526

Sobre:
Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez,
el Juez Bermúdez Torres y el Juez Flores García.

Brau Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2015.

-I-

Se trata de una reclamación por daños y perjuicios
como consecuencia de una mala práctica notarial. Los
apelantes son los sucesores del Lcdo. Raúl Aponte Sánchez,

quien mantenía una práctica de derecho y notaría en Bayamón.

En 1992, el Lcdo. Aponte Sánchez preparó una escritura de hipoteca para garantizar el pago de una deuda de \$131,000.00 más intereses a favor de los esposos apelados Félix Matos Aponte y Carmen Peña por los codemandados Eric González Menéndez y Carmen Santos Escribano. La hipoteca también garantizaba el 10% de la suma mencionada en caso de una reclamación judicial. A través de la escritura las partes pretendían establecer un gravamen sobre una propiedad inmueble de los codemandados ubicada en el Barrio Mameyal de Dorado, para responder por la deuda. El Lcdo. Aponte Sánchez también otorgó el pagaré entre las partes.

La hipoteca fue otorgada por las partes el 16 de junio de 1992, recibiendo el número 10 en el Protocolo del Lcdo. Aponte Sánchez. Ese mismo día, los deudores firmaron el pagaré.

El Lcdo. Aponte Sánchez presentó su escritura de hipoteca para inscripción en el Registro de la Propiedad el 22 de junio de 1992. El Registrador le notificó al Lcdo. Aponte Sánchez que la hipoteca no podía ser inscrita porque el notario había omitido dar fe del conocimiento de los testigos. Este era un defecto subsanable, pero el Lcdo. Aponte Sánchez no lo corrigió, a pesar de los requerimientos de los apelados.

Ante la omisión del notario de corregir sus defectos, la Escritura fue caducada el 3 de abril de 1995, conforme a lo dispuesto por la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2255. El Lcdo. Aponte Sánchez nunca le notificó a los apelados que la hipoteca se eliminó del Registro.

Al no inscribirse la hipoteca, no surgió a la vida el gravamen contemplado por las partes, 31 L.P.R.A. sec. 5042. Posteriormente, los demandados vendieron a terceros la propiedad que habían ofrecido en garantía y dejaron de pagar su deuda a los apelados. Esto ocasionó que los apelados no pudieran cobrar el balance de la deuda, ascendente a \$58,682.32 ni sus intereses, ascendentes, al 9 de mayo de 2014, a la suma de \$89,168.00.

En el 2008, los apelados instaron la presente demanda contra el Lcdo. Aponte Sánchez y su esposa, los esposos González Santos y el Fondo de Fianza Notarial del Colegio de Abogados de Puerto Rico. El Lcdo. Aponte Sánchez y el Fondo de Fianza comparecieron y negaron las alegaciones. Los esposos González Santos no comparecieron, por lo que les fue anotada la rebeldía.

Durante el transcurso del pleito, falleció el Lcdo. Aponte Sánchez. Fue sustituido por su sucesión compuesta por sus hijos (Lara, Lynnete y Raul Aponte Pérez) y su viuda Carmen Pérez Olmo.

Luego de otros trámites, se celebró la conferencia con antelación al juicio. En su parte del informe, los

apelantes expresaron que su teoría de los hechos era, entre otras cosas, que:

El 16 de junio de 1992, el Notario Público, Lcdo. Raúl Aponte Sánchez preparó la Escritura Número 10 de Hipoteca en Garantía de Pagaré, otorgada por los co-demandados Eric José González Menéndez y Carmen Santos Escribanos, en Bayamón, P.R. En la misma fecha, los co-demandados otorgaron un Pagaré Hipotecario ante el co-demandado Lcdo. Raúl Aponte, con un valor de \$131,000.00.

El pagaré fue otorgado a favor de los demandantes en garantía del pago por la venta de equipos, vehículos, negocio de limosina, el cual los co-demandados dieron en garantía para el pago de la deuda hacia los demandantes, y el mismo fue garantizado con hipoteca sobre el bien inmueble localizado en el Barrio Mameyal, Parcela 92-D, Dorado, P.R., propiedad de los codemandados.

La Escritura Número 10 de Hipoteca en Garantía de Pagaré fue presentada en el Registro de la Propiedad, Sección Cuarta de Bayamón, el 22 junio de 1992, en el Asiento 233 del Libro 380 del Diario de Operaciones. La Escritura fue notificada el 31 de enero de 1995. El Registrador notificó la siguiente falta que impide la inscripción del documento: "Cuando hay testigos de conocimiento, el Notario tiene que dar fe del conocimiento personal del testigo y que el testigo conoce personalmente a la Sra. Carmen Santos Escribano." La Escritura finalmente fue caducada el 3 de abril de 1995, según el Artículo Núm. 52 de la Ley Hipotecaria Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, según enmendada.

Oportunamente se celebró la vista en su fondo del caso. Las partes presentaron prueba testifical y documental en apoyo a sus respectivas posiciones. Durante el juicio, la parte apelada intentó presentar una notificación que le fue dirigida por el Registrador, pero el documento fue objetado por los apelantes, debido a que no fue oportunamente anunciado y no fue admitido por el Tribunal, conforme a la Regla 37.4 de las de Procedimiento Civil ("tribunal no permitirá la presentación en el juicio

de aquellos documentos, testigos o controversias no identificadas"). La parte apelada, sin embargo, declaró que había hecho gestiones con el Lcdo. Aponte Sánchez, para darle seguimiento a la inscripción de la hipoteca y que éste nunca le notificó lo sucedido con la hipoteca.

El 15 de mayo de 2014, a base de la prueba sometida, el Tribunal emitió la sentencia apelada y declaró con lugar la demanda.

En su dictamen, el Tribunal concluyó que la parte apelante fue negligente al no verificar la inscripción de la escritura, según lo pactado con la parte apelada. El Tribunal determinó que la negligencia del Lcdo. Aponte Sánchez impidió a los apelados cobrar el balance de su deuda.

El Tribunal condenó a la sucesión del Lcdo. Aponte Sánchez a satisfacer a la parte apelada \$147,850.32, por concepto de principal e intereses acumulados sobre la deuda, más el 10% de la deuda por concepto de honorarios de abogado. El Tribunal condenó al Fondo de Fianza Notarial al pago de \$25,000.00.

La sentencia fue archivada en autos y notificada el 23 de mayo de 2014. El 4 de junio de 2014, los apelantes solicitaron reconsideración, la que fue denegada el 18 de junio de 2014.

Insatisfecha, la parte apelante acudió ante este Tribunal.

-II-

En su recurso, la parte apelante plantea, como único error, que el Tribunal de Primera Instancia erró al concluir que el Registrador notificó al Lcdo. Aponte Sánchez de los defectos de la escritura, que éste nunca informó a los apelantes que la gestión de inscribir la escritura no fue completada en el Registro de la Propiedad y que la escritura caducó debido a la negligencia del Lcdo. Aponte Sánchez en no subsanar sus defectos.

La norma es que las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia merecen deferencia por el Tribunal de Apelaciones y que no serán revocadas, salvo que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de Procedimiento Civil. En ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, el Tribunal de Apelaciones no interviene con la aquilatación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia. S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A., 177 D.P.R. 345, 356 (2009); véase, además, Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 D.P.R. 750 (2013). Debe recordarse que el Tribunal de Primera Instancia se encuentra en una posición superior para evaluar la credibilidad de los testigos que dicho foro ha tenido ante sí. Trinidad v. Chade, 153 D.P.R. 280, 291 (2001).

En el presente caso, la parte apelada declaró ante el Tribunal de Primera Instancia y explicó que la escritura de hipoteca no se había inscrito por los errores cometidos

por el notario. La norma, según se conoce, es que cualquier hecho en controversia puede ser establecido mediante un testimonio que merezca la credibilidad del Tribunal, Regla 110 de las de Evidencia; Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 D.P.R. 750, 791 (2013). En el presente caso, los hechos fundamentales no parecen haber estado en controversia, porque las determinaciones del Tribunal coinciden del todo con la teoría del caso expresada en el informe de conferencia preliminar por la parte apelante.¹

Nuestro ordenamiento reconoce una causa de acción por daños y perjuicios contra un notario que, por la inobservancia de sus deberes profesionales hubiera causado daños a una parte. Romero v. S.L.G. Reyes, 164 D.P.R. a la pág. 734; Rosas González v. Acosta Pagán, 134 D.P.R. 702, 729-730 (1993); Chévere v. Catalá, 115 D.P.R. 432, 439-442 (1984). En el presente caso, no erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la parte apelante viene obligada a compensar a los apelados por los daños ocasionados.

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia apelada.

¹ El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido que las alegaciones se pueden enmendar mediante el informe de conferencia preliminar. S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse, 179 D.P.R. 322, 335 (2010); Ortiz Díaz v. R. & R. Motors Sales Corp., 131 D.P.R. 829, 837 (1992). Las enmiendas pueden modificar la teoría del caso de la parte. Romero v. S.L.G. Reyes, 164 D.P.R. 721, 730 (2005).

KLAN2014-01424

8

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica su
Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones