

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL CAROLINA-HUMACAO
PANEL X

ENID CASADO GARCÍA

Apelante

v.

JEZENIA DELGADO
HANCE, AUTORIDAD DE
CARRETERAS DE
PUERTO RICO, Y
OTROS

Apelados

KLAN201600765

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Carolina

Civil. Núm.
F AC2008-2507
(402)

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato; Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Grana Martínez y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2016.

I.

Comparecieron ante nosotros Enid Casado García y otros, para pedirnos revocar una sentencia parcial dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (foro primario, o foro apelado), mediante la cual se desestimó con perjuicio la acción en contra de tres de los codemandados en una acción por incumplimiento contractual y daños y perjuicios. Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos el dictamen apelado.

II.

El 30 de julio de 2008 se presentó una Demanda, entre otros, en contra de la Autoridad de Carreteras de Puerto Rico (ACT), el Lcdo. Pedro Cepeda Parrilla (el Notario), y el Fondo de Fianza Notarial del Colegio de Abogados de Puerto Rico (Fondo de Fianza

Notarial). La Demanda se enmendó en dos ocasiones¹. Cada uno de estos tres codemandados negó los actos imputados y, más adelante en el proceso, presentaron solicitudes de desestimación².

De los diferentes escritos presentados por los demandantes y los antedichos codemandados, surge que en este caso no existe controversia en cuanto a los hechos. En lo que discrepan las partes es en cuanto a si existió o no una relación contractual. De no existir un contrato, la acción estaría prescrita.

Luego de evaluar el expediente ante sí, el 19 de abril de 2016 el foro primario notificó una sentencia parcial en la que acogió los planteamientos sobre la prescripción formulados por los tres codemandados³ y desestimó, con perjuicio, la acción en contra de éstos. El juzgador de hechos llegó a este dictamen apoyado en las siguientes determinaciones de hechos⁴:

1. La ACT expropió una vivienda de los demandantes. Como parte de este proceso, las partes suscribieron un contrato de compraventa de la propiedad. El dinero otorgado debía usarse únicamente para comprar una vivienda de reemplazo.
2. El 29 de enero de 1999, los demandantes recibieron una carta indicándoles que eran elegibles para recibir una suma de dinero adicional como compensación por reemplazo de vivienda. Para cualificar para esa compensación, la nueva vivienda debía ser

¹ En septiembre de 2008 y en enero de 2009.

² La ACT fue la primera en solicitar la desestimación, y los otros dos codemandados se unieron a sus planteamientos con mociones a tales efectos.

³ Aunque cada codemandado hizo alegaciones individuales, los tres coincidieron en afirmar que la acción estaba prescrita. Ello, por entender que se trataba de una reclamación por presuntos daños extracontractuales, y porque de las propias alegaciones hechas por los demandantes en sus distintas mociones surgía que tuvieron conocimiento de los daños imputados al menos un año y cuatro meses antes de radicar la Demanda en su contra.

⁴ Citaremos la esencia de estas determinaciones, mas no su contenido literal.

inspeccionada por la ACT para verificar que ésta se ajustara a las normas de viviendas "adecuadas, seguras y sanitarias". El dinero por este concepto les fue entregado⁵.

3. El 30 de enero de 1999, los demandantes adquirieron su vivienda de reemplazo mediante escritura pública otorgada por el Notario codemandado. Previo a la compraventa, dicha propiedad estaba gravada con una hipoteca.

4. En el 2003 se presentó un pleito sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la propiedad comprada por los demandantes.

5. El 9 de marzo de 2007, los demandantes presentaron una moción de intervención y solicitud de relevo de sentencia. Analizando esta moción de la forma más liberal para los demandantes, el tribunal la podría tomar como una reclamación extrajudicial, por lo que el término de un año tendría que contarse a partir de esta fecha.

6. La Demanda se presentó el 30 de julio de 2008. En ésta se le imputó negligencia al Notario por alegadas omisiones en el otorgamiento de la escritura de compraventa.

7. A ACT se le imputó ser solidariamente responsable por incumplir con su deber ministerial de velar por la pureza de los procedimientos, retener el pago del balance hipotecario, y velar porque el notario contratado cumpliera con sus obligaciones.

El foro primario interpretó que, según surgía de las alegaciones de la Demanda, ya para el 9 de marzo los demandantes conocían de la existencia del daño que reclamaban. Es decir, que aun tomando en consideración

⁵ Los demandantes certificaron que la compensación recibida era "justa y razonable", y que en virtud de la aceptación, la ACT descargaba toda su responsabilidad presente, por lo que quedaba exenta de responsabilidad futura por este concepto.

esa fecha, por ser la más favorable para los demandantes, transcurrió un año y cuatro meses desde el conocimiento del daño hasta la presentación de la Demanda. En consecuencia, la acción en contra de ACT, el notario, y el Fondo de Fianza Notarial estaba prescrita.

El foro primario evaluó y descartó los planteamientos hechos por los demandantes en cuanto a que ACT tenía una obligación contractual de proveerles una vivienda de reemplazo adecuada, segura y sanitaria, y que incumplió con dicha obligación al no realizar un estudio de título y permitir que el notario otorgara la escritura sin el referido documento, así como otras faltas presuntamente cometidas por éste. A tal efecto señaló que la ACT no fue parte compareciente en la escritura, y que su participación se limitó a aportar una suma de dinero para la compra de la vivienda, así como para el pago de los honorarios notariales.

También destacó el Tribunal de Primera Instancia que en este caso no se proveyó contrato alguno del cual surgiera la obligación de ACT de gestionar, buscar o conseguirles vivienda de reemplazo, que su única obligación surgía del Reglamento que rige el programa de reemplazo de vivienda, y ésta se limitaba a inspeccionar dicha propiedad a fin de asegurarse que la misma cumplía con ciertas normas. En virtud de ello, cualquier omisión respecto a los presuntos deberes de la agencia sólo daría lugar a una acción extracontractual a la cual le aplica el término prescriptivo de un año.

En cuanto al Notario, el foro primario concluyó que la negligencia imputada se relacionaba con el ejercicio de su deber ministerial, y no con una obligación derivada de un contrato. Según destacó el tribunal, por tratarse de un reclamo por presunto incumplimiento de sus obligaciones como notario, lo reclamado se ciñe al ámbito extracontractual y, en consecuencia el término prescriptivo es de un año. Es decir, que la acción en cuanto al Notario y el Fondo de Fianza Notarial también había prescrito.

Los demandantes presentaron un escrito de reconsideración en el que alegaron que, por existir una controversia en cuanto a si existía o no un contrato entre las partes, no procedía desestimar la acción por la vía sumaria. En apoyo a su postura, aseveraron que el Notario contrató con ellos a través de ACT, quien presuntamente le pagó para presentar la escritura ante el Registro de la Propiedad, cosa que no hizo. Según plantearon, por no ser este acto una obligación ministerial, ello cualificaba como una reclamación por daños contractuales, la cual prescribe a los 15 años. Específicamente alegaron que la relación de ACT con el notario era una de mandato. En cuanto a la agencia también insistieron en que ésta tenía una obligación contractual de proveerles vivienda de reemplazo adecuada, segura y sanitaria, la cual surgía del Reglamento Federal.

El foro primario denegó la reconsideración solicitada. Inconformes, los demandantes acudieron ante nosotros mediante la presente apelación. Imputaron al Tribunal de Primera Instancia la comisión de los siguientes tres errores:

- 1) Desestimar la reclamación contra el notario, porque al éste haberse obligado a presentar la escritura de compraventa y haber sido remunerado por ello, incurrió en una obligación contractual con término prescriptivo de 15 años;
- 2) Desestimar la acción contra el Fondo de Fianza Notarial, porque como fiador su obligación se extingue al mismo tiempo que la del notario.
- 3) Desestimar la reclamación contra ACT porque la acción de pagar los honorarios del notario y los gastos de inscribir la escritura constituyó un cuasi contrato de gestión de negocio ajeno, el cual, al ser avalado por los apelantes, se convirtió en un mandato expreso cuya prescripción es de 15 años.

En apoyo a su postura, los apelantes citaron los artículos del Código Civil que regulan lo relativo a la gestión de negocio ajeno. Ello, a los efectos de concluir que, al pagar los honorarios notariales, acto que posteriormente fue ratificado por los apelantes, ACT se convirtió en "mandatario" de éstos, por lo que existía un término prescriptivo de 15 años. Este planteamiento no se hizo ante el foro primario⁶.

El notario y el Fondo de Fianza Notarial comparecieron con un alegato conjunto. La ACT compareció con su propio escrito. Los primeros destacaron que los mismos demandantes habían reconocido que fue la agencia quien contrató y pagó los servicios notariales, por lo que de sus propias admisiones surgía que no existía contrato alguno entre los apelantes y el notario.

⁶ Previamente lo que se había indicado es que entre ACT y el Notario existía un contrato de mandato incumplido.

Por su parte, la ACT destacó que en ningún momento se obligó a gestionar, buscar o conseguir la vivienda de reemplazo, y que su obligación se limitaba a inspeccionar la vivienda en cuestión. También hizo referencia a dos cláusulas particulares de la escritura de compraventa. Una de ellas deja claro que los apelantes conocían de la hipoteca que gravaba la vivienda⁷, mientras que la otra establecía que no se realizó un estudio de título por instrucciones de éstos⁸.

Con la comparecencia de los apelantes y de los tres codemandados apelados, y luego de analizar en detalle el expediente del caso, pasamos a exponer el Derecho aplicable para atender las controversias traídas a nuestra atención.

III

-A-

El Art. 1861 del Código Civil (31 LPRA Sec. 5291), dispone que “[l]as acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley”. Así, la prescripción es una forma de extinción de derechos. Es decir, que “es materia sustantiva y no procesal”. *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 DPR 308, 321 (2004); *Galib Frangie v. El Vocero*, 138 DPR 560, 566 (1995).

⁷ La Cláusula Tercera dispone lo siguiente: “Reconocen y aceptan los compradores que sobre el inmueble pesa una hipoteca a favor del Sistema de Retiro de los Empleados del Gobierno y de la Judicatura de Puerto Rico, o a su orden, por el monto de (\$75,920) dólares según surge de la escritura número ciento veinte otorgada el día veinticuatro de octubre de mil novecientos noventa y seis ante el notario Pedro A. Morell Corrada”.

⁸ En el apartado correspondiente a “Lectura y Otorgamiento” se dispone, en lo pertinente, lo siguiente: “Esta es la escritura que aceptan las partes en todo su contenido por hallar conforme con sus instrucciones, deseos y lo por ellos pactado, procediendo, yo el Notario a hacerles las advertencias legales de rigor, entre ellas: que conforme a sus instrucciones no se hizo un estudio de título del inmueble, sobre la forma y manera de la transacción en cuanto específicamente a la retención del pago de la hipoteca por parte de la vendedora y las consecuencias futuras en caso de que la vendedora cese como empleada pública, sobre la no garantía hipotecaria del balance impagado del precio de compraventa, sobre el gravamen hipotecario que queda sobre (el) inmueble objeto de esta compraventa”.

La prescripción extintiva está enmarcada en la presunción legal de abandono. *Santiago v. Ríos Alonso*, 156 DPR 181 (2002); *García Aponte et al. v. E.L.A. et al.*, 135 DPR 137, 142 (1994). Ésta “[t]iene como elementos el factor tiempo, el concurso de un cierto plazo, y tiene como finalidad la certidumbre y firmeza de la vida jurídica. Su propósito es castigar la inercia en el ejercicio de los derechos, asegurar el señorío de las cosas, y evitar litigios difíciles de adjudicar por la antigüedad de las reclamaciones”. *Vera Morales v. Bravo Colón*, *supra*. Así, la prescripción extintiva permite que el sujeto pasivo del derecho pueda quedar exento de cumplir con una obligación cuando la reclamación jurídica en su contra permanece inerte durante un determinado lapso de tiempo. Díez Picazo, *La Prescripción en el Código Civil*, Bosch, 1964, pág. 93 y ss.; Puig Brutau, *Caducidad, Prescripción Extintiva y Usucapión*, Bosch, 1988, pág. 26.

En el caso particular de la responsabilidad civil por daños y perjuicios extracontractuales, el Art. 1868 del Código Civil (31 LPRA sec. 5298) dispone el plazo de un año para llevar a cabo la causa de acción. Según ha interpretado nuestro Tribunal Supremo, este plazo prescriptivo comienza a decursar desde que el agraviado conoció los elementos necesarios para ejercer la acción. *Tenorio v. Hospital Dr. Pila*, 159 DPR 777 (2003); *Vera Morales v. Bravo Colón*, *supra*, pág. 322.

No obstante lo anterior, la prescripción de las acciones puede ser interrumpida por su ejercicio en los tribunales, por reclamación extrajudicial del

acreedor o por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor. Art. 1873 del Código Civil (31 LPRA Sec. 5303); *González v. Wal-Mart, Inc.*, 147 DPR 215, 217 (1998). La interrupción de la prescripción se fundamenta en la actividad o ruptura de la inercia del perjudicado. *Zambrana Maldonado v. E.L.A.*, 129 DPR 740, 751 (1992). El efecto de la interrupción es que el plazo prescriptivo fijado por ley comenzará nuevamente a computarse desde el momento en que se produce el acto interruptor. *González v. Wal-Mart, Inc.*, *supra*.

-B-

En nuestro ordenamiento jurídico “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. Art. 1042 del Código Civil (31 LPRA sec. 2992). En lo que respecta a las obligaciones contractuales, el Art. 1210 del Código Civil (31 LPRA. sec. 3375) dispone que, desde el perfeccionamiento del contrato, cada contratante queda obligado “no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

Por su parte, Art. 1206 del Código Civil (31 LPRA sec. 3371) aclara que un contrato queda perfeccionado, o adviene a la vida jurídica, “desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio”. En sí, existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos: (a) consentimiento de los

contratantes; (b) objeto cierto que sea materia del contrato y (c) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil (31 LPRA sec. 3391); *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.* 153 DPR 675, 690-691 (2001).

-C-

Al evaluar una moción de desestimación, tienen que presumirse como ciertos los hechos bien alegados en la demanda. Ello, pues lo que se ataca es precisamente un vicio intrínseco de las alegaciones. *Unisys P.R., Inc. v. Ramallo Brothers Printing, Inc.*, 128 DPR 842, 858 (1991). Sólo se desestimaré la causa de acción si, interpretados los hechos que aduce la demanda de la manera más favorable al demandante - incluidas todas las inferencias que puedan asistirle en su beneficio-, se concluye que el promovente no tiene derecho a remedio alguno bajo cualesquiera hechos que pueda probar en juicio. *Íd., Candal Vicente v. CT Radiology, Inc.*, 112 DPR 227, 230-231 (1981). Véase también *Ortiz Matías v. Mora Development*, 187 DPR 649, 654 (2013).

Si la moción de desestimación se acompaña de documentos u otra prueba más allá de la que obra en el expediente, puede tratarse como una moción de sentencia sumaria, sujeta a los trámites ulteriores que dispone la Regla 36 de las de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V). Véase *Torres Capeles v. Rivera Alejandro*, 143 DPR 300, 309 (1997). Es decir, que sólo podrá dictarse si surge claramente que el promovido por la moción no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder

resolver la controversia. *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012); *S.L.G. v. S.L.G.*, 150 DPR 171, 193 (2000).

No deberá dictarse sentencia sumaria si existe alguna "controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa". *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 219 (2010). Además, cualquier duda deberá resolverse en contra de la parte promovente. *Vera Morales v. Bravo Colón*, *supra*.

IV.

Los apelantes nos piden revocar la sentencia parcial apelada, por entender que en este caso existe una controversia real en torno a si la acción con relación a la ACT, el Notario y el Fondo de Fianza Notarial, estaba o no prescrita. Ello, pues de haberse configurado un contrato entre las partes el término prescriptivo sería de 15 años, y la reclamación estaría en tiempo. Luego de revisar en detalle el expediente ante nuestra consideración, no encontramos hecho alguno que apoye estos planteamientos. Por tal motivo, confirmamos el dictamen apelado. Veamos.

El único contrato que ACT otorgó con los apelantes fue el de compraventa de la vivienda expropiada. En dicho contrato se pactó exclusivamente la adquisición de la propiedad. La ACT no se comprometió a gestionar una vivienda de reemplazo.

Es cierto que, como parte de sus obligaciones, la ACT debía inspeccionar que la vivienda de reemplazo escogida por los apelantes fuera "adecuada, segura y sanitaria". Sin embargo, ello es una obligación

ministerial que surge de un Reglamento, y no de un contrato entre las partes. Además, ninguna de las alegaciones hechas en las reclamaciones en contra de la agencia sugieren que la vivienda adquirida no cumpliera con dichas condiciones. Aquí lo que se alegó fue que la ACT venía obligada a vigilar las funciones del notario y asegurarse que éste cumpliera con sus deberes ministeriales. No sólo no existe contrato alguno que le obligue a ello, sino que dicha exigencia tampoco surge de las disposiciones reglamentarias que le compete acatar.

En lo pertinente a este caso, la Sección 24.401 del Título 49 del Code of Federal Regulations, obliga a la ACT a cubrir "gastos incidentales" relacionados a la adquisición de viviendas de reemplazo. Este concepto abarca los gastos legales, de cierre, y similares, incluido el costo de honorarios notariales, y los estudios de título.

La antedicha obligación es una legal, no contractual. Además, surge del expediente del caso que la misma se cumplió. La ACT costó los honorarios del notario. Es cierto que no pagó por el estudio de título, pero de la propia escritura de compraventa de la vivienda de reemplazo surge que dicho estudio no se realizó por instrucción de las partes otorgantes. Surge también que los adquirentes conocían de la existencia de una hipoteca que gravaba la propiedad.

Aducen los apelantes que, al pagar por los honorarios de abogado, la ACT contrató con el Notario. Sin embargo, al cubrir dicho costo lo único que hizo fue cumplir con su obligación ministerial de costear los gastos incidentales a la adquisición de la

vivienda de reemplazo. Es decir, que no sólo no se configuró una relación contractual *per se*, sino que, de haber existido, la relación sería entre ACT y el notario, ajena a los demandantes.

En su comparecencia ante nosotros, los apelantes plantearon que, al pagar por los honorarios de abogado, la ACT incurrió en una gestión de negocio ajeno la cual, al ser ratificada por éstos, dio lugar a una relación de mandato que le obligaba, y cuyo término prescriptivo era de 15 años. Sin embargo, dicho argumento no fue planteado ante el foro primario. Más allá de ello, no encontramos fundamento alguno que respalde dicha teoría. Tal como mencionamos con anterioridad, al pagar los costos notariales la ACT se limitó a cumplir una obligación impuesta por vía reglamentaria.

En lo que respecta al Notario, casi todas las alegaciones en su contra fueron relacionadas a su deber ministerial. Por tal motivo, se trata de reclamaciones extracontractuales.

La única acción que pudiera cualificar como contractual fue el hecho de tener que presentar la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, no hallamos nada en el expediente de este caso que evidencie que se le contrató a tales efectos. Además, en todo momento la postura de los apelantes ha sido que la ACT le pagó, además de por sus honorarios, para que radicara la escritura en cuestión. Es decir, que si alguien pudiera tener legitimación para reclamarle al Notario por ese concepto sería la agencia, y no los aquí apelantes.

En virtud de lo antes indicado, nos encontramos en un caso de reclamaciones extracontractuales. Dichas acciones tienen un término prescriptivo de un año. Art. 1868 del Código Civil, *supra*.

El foro primario cumplió con lo dispuesto por nuestro ordenamiento jurídico, en cuanto a que ante una moción de desestimación las alegaciones de la demanda deben interpretarse del modo más favorable al promovente de la acción. *Unisys P.R., Inc. v. Ramallo Brothers Printing, Inc.* A tal efecto, interpretó que el 9 de marzo de 2007; esto es, cuando presentaron la moción de intervención y solicitud de relevo de sentencia en el caso de ejecución de hipoteca, debía tomarse como la fecha a partir de la cual computar el año para ejercer la acción por daños extracontractuales⁹. Como la Demanda se presentó el 30 de julio de 2008, la reclamación en contra de la ACT, el Notario, y el Fondo de Fianza Notarial, había prescrito. Coincidimos con esta conclusión. Por tal motivo, entendemos que los errores imputados no se cometieron.

v.

Por los fundamentos expuestos, **se confirma la sentencia parcial apelada.**

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

⁹ El foro primario entendió que dicho hecho cualificaba como una "reclamación extrajudicial". Nosotros discrepamos de esa postura, pero coincidimos en que el año para ejercer la acción debía computarse a partir de dicha fecha. Ello, porque interpretando las alegaciones de la manera más favorable para los apelantes, podemos concluir que fue cercano a ese momento cuando conocieron de los elementos para ejercer su causa acción; esto es, la existencia del daño y los responsables del mismo.