

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

MARLYN ARROYO  
HERNÁNDEZ; CARLOS  
AUGUSTO MARTÍNEZ  
ALDEBOL Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
POR AMBOS  
COMPUESTA

Demandante

V.

COOPERATIVA  
YABUCOOP; ALIANZA  
HIPOTECARIA, INC.; DR.  
JOSÉ V. HERNÁNDEZ  
HERNÁNDEZ; CRISTINA  
MEDINA RAMOS Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES;  
BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO;  
MUNICIPIO AUTÓNOMO  
DE PONCE; ING.  
MARCOS A. FUENTES  
RODRÍGUEZ, SU ESPOSA  
FULANA DE TAL Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
POR AMBOS  
COMPUESTA; ING.  
ISMAEL CARABALLO  
IRIZARRY, FULANA DE  
TAL Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE BIENES  
GANANCIALES

Demandada-Apelante

OM APRISEL PARTNERS;  
OMAR E. MALDONADO Y  
RAFAEL RIVERA Y  
OTROS

Tercero Demandada-  
Apelada

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Ponce

Caso Núm.  
J DP2014-0548  
(601)

Sobre:  
DAÑOS Y  
PERJUICIOS

KLAN201801060

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Grana Martínez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de noviembre de 2018.

La apelante, Alianza Hipotecaria Inc., solicita que revoquemos una sentencia parcial en la que el Tribunal de Primera Instancia desestimó la demanda contra tercero. El dictamen apelado se dictó el 18 de abril de 2018 y notificó el 20 de abril de 2018. El 27 de agosto de 2018, el TPI notificó su negativa a una moción en la que la apelante solicitó reconsideración y determinaciones de hecho adicionales.

El apelado, Luis A. Ortiz Carrasquillo, presentó su oposición al recurso. Por su parte, el Notario Público, David E. Vera, solicitó unirse al alegato del licenciado Ortiz.

### I

Los demandantes, Marlyn Arroyo Hernández, Carlos Martínez Aldebol y la Sociedad Legal de Gananciales, demandaron a la apelante, porque refinanció su propiedad en ruinas, utilizando la tasación de otra residencia. La apelante presentó una demanda contra terceros en la que incluyó como demandados a los notarios Luis A. Ortiz Carrasquillo y David E. Umpierre Vera que otorgaron las escrituras de refinanciamiento. Ambos notarios alegaron que la reclamación estaba prescrita y solicitaron su desestimación. Los apelados adujeron que el 12 de septiembre de 2014 los demandantes notificaron a la apelante que había tasado la propiedad incorrecta. Los notarios señalaron esa fecha, como el momento en que la apelante tuvo conocimiento sobre las actuaciones negligentes y daños causados. Además, señalaron que la demandante presentó la demanda contra la apelante el 2 de diciembre de 2014. Sin embargo, no fue hasta el 30 de octubre de 2015 que la apelante presentó la demanda de tercero en su contra.

Por su parte, el licenciado Ortiz argumentó que la demanda no exponía una reclamación que justificara la concesión de un remedio. El apelado alegó que en la demanda no existe ninguna alegación de negligencia en su contra. Además, adujo que fue la

apelante quien le proveyó todos los documentos para las escrituras y en ninguno podía advertirse el error de la tasación.

La apelante alegó que la reclamación no estaba prescrita porque en *Colegio Mayor de Tecnología v. Rodriguez Fernández*, 194 DPR 635 (2016), el Tribunal Supremo resolvió que el año que tiene un cliente para exigir responsabilidad civil a su abogado, comienza desde que conoce la decisión final y firme del litigio en el que le imputa la negligencia. Por esa razón, adujo que el término para presentar una demanda contra ambos notarios comenzará a correr, cuando el tribunal declare la nulidad de las escrituras. La apelante presentó una demanda de tercero enmendada, en la que alegó que el descuido y negligencia de ambos notarios, ocasionó que gravara una propiedad que está en ruinas. Además, argumentó que no procedía la desestimación, porque la gestión de un notario no está limitada a corroborar documentos.

El TPI celebró una vista argumentativa, luego de la cual dictó la sentencia apelada en la que dio como ciertos los hechos alegados en la demanda. El foro apelado determinó los hechos siguientes. El 26 de octubre de 2000, los demandantes adquirieron la residencia núm. 14 en la Urbanización Mansiones del Sur en Ponce. El 16 de junio de 2008 gestionaron un refinanciamiento por la cantidad de \$528,000.00 con la apelante. No obstante, en el documento ofrecieron como garantía hipotecaria la residencia núm. 12, de la cual no son dueños registrales. Según las constancias del Registro de la Propiedad, su residencia es la núm. 14. El 17 de junio de 2008, la apelante (Alianza Hipotecaria), solicitó al tasador, Rafael Rivera Pagán de OM Appraisal Partners PSC, que tasara la propiedad identificada por los demandantes. El 16 de julio de 2008, el señor Rafael Rivera Pagán preparó el informe de tasación en el que identifica la propiedad tasada como la residencia número catorce.

El 31 de julio de 2008, el señor Omar Ortiz Maldonado corroboró y firmó el informe.

Según consta en la sentencia, el 31 de octubre de 2008, los demandantes solicitaron por segunda ocasión un préstamo residencial por la cantidad de \$528,990.00. Esta vez ofrecieron la residencia núm. 14 como garantía hipotecaria. El 31 de octubre de 2008, la apelante les otorgó un préstamo de refinanciamiento hipotecario, mediante la Escritura Núm. 211 otorgada ante el Notario David Vera Umpierre. El gravamen hipotecario se inscribió sobre el solar marcado con el núm. 14 del Proyecto Mansiones del Sur.

No obstante, también consta en la sentencia apelada lo siguiente. El 30 de septiembre de 2013, los demandantes solicitaron un segundo refinanciamiento del préstamo hipotecario bajo el programa federal HARP. El 30 de septiembre de 2013, la apelante otorgó el préstamo por \$519,000.00, mediante la Escritura Pública Núm. 81 otorgada por el Notario Luis Ángel Ortiz Carrasquillo. El 12 de septiembre de 2014, los demandantes enviaron una carta a la apelante informándoles la situación. El 12 de diciembre de 2014, los demandantes presentaron una demanda de daños contra varios demandados entre los que incluyeron a la apelante. La demanda ha sido enmendada en dos ocasiones. Los demandantes solicitan la nulidad del préstamo hipotecario otorgado por la apelante, debido a que la propiedad tasada no es la gravada. Además, señalan que la propiedad gravada está en ruinas. El 30 de octubre de 2015, la apelante presentó Demanda contra Tercero, en la que incluyó a los notarios que otorgaron las escrituras de refinanciamiento. El 27 de abril de 2016, la apelante cedió a Alianza Hipotecaria todos los derechos sobre el préstamo hipotecario.

El foro primario determinó que la reclamación contra los apelados está prescrita. El TPI distinguió estos hechos, con los de

*Tecnología v. Rodríguez Fernández*, supra, y rechazó que el término prescriptivo debía computarse a partir de declarada la nulidad de las escrituras. El tribunal determinó que en este caso la apelante no tenía que esperar por un dictamen judicial para ejercer la causa de acción. A diferencia de *Tecnología v. Rodríguez Fernández*, supra, en el que los demandantes desconocían el daño, debido a que su abogado les hizo creer que estaba tramitando el caso y era probable que el tribunal resolviera a su favor. Por el contrario, señaló que la apelante conocía desde el 12 de septiembre de 2014 que se tasó una propiedad distinta a la gravada y quiénes eran los responsables del error. Según el TPI, la propia apelante reconoció que el 12 de septiembre de 2014, la demandante le informó sobre ese hecho.

El TPI concluyó que el 12 de septiembre de 2014, la apelante tuvo conocimiento del daño ocurrido y sus causantes. Por esa razón, resolvió que tenía hasta el 12 de septiembre de 2015 para presentar su reclamación contra los notarios. No obstante, lo hizo el 30 de noviembre de 2015 y en esa fecha su causa de acción estaba prescrita. El foro primario, además, distinguió que en *Tecnología v. Rodríguez Fernández*, supra, se cuestionó la nulidad de las escrituras y aquí se cuestiona el contrato ejecutado entre los demandantes y Yabucoa.

Por otro lado, el TPI resolvió que la reclamación contra los notarios carece de una causa de acción que justifique la concesión de un remedio. El tribunal hizo constar que la apelante solicitó un término para realizar un descubrimiento de prueba con la intención de suplementar las alegaciones contra los notarios. Surge de la sentencia, que el TPI concedió a la apelante veinte días para que sustentara sus alegaciones contra los notarios. No obstante, la moción presentada no sustentó las alegaciones contra los notarios. Según el TPI, la demanda no incluyó ninguna alegación de errores o defectos en los documentos preparados por los abogados notarios.

Por el contrario, ambas escrituras fueron inscritas en el Registro de la Propiedad. El tribunal señaló que los notarios utilizaron los estudios de título, informes de valorización y “Plot Plant” preparados por personas escogidas y contratadas por la apelante, de los cuales surgía de que la propiedad estaba en buenas condiciones.

Por último, el TPI impuso a la apelante el pago de \$5,000.00 de honorarios por temeridad, debido a que obligó a los notarios a defenderse por casi dos años en un pleito que pudo evitar fácilmente.

La apelante presentó una moción en la que solicitó reconsideración y determinaciones de hecho adicionales. El TPI denegó dicha moción. Inconforme, la apelante presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes.

Erró el TPI al dictar Sentencia Parcial al concluir que la demanda en contra del Notario Luis Ortiz Carrasquillo está prescrita.

Erró el TPI al dictar Sentencia Parcial al concluir que la demanda en contra del Notario David Vera Umpierre está prescrita.

Erró el TPI al dictar Sentencia Parcial al concluir que no existe una reclamación que justifique la concesión de un remedio en contra de los notarios.

Erró el TPI al no permitir descubrimiento de prueba con relación al asunto objeto de la moción de desestimación.

Erró el TPI al imponerle temeridad a la compareciente.

## **I**

### **A**

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece las defensas afirmativas por las que una parte puede solicitar la desestimación de la reclamación en su contra. La desestimación procede, si de las alegaciones de la demanda es evidente que alguna de estas defensas va a prosperar. El dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio es una de las defensas contempladas en la Regla 10.2, *supra*. Los tribunales

deben tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, aseverados de manera clara y concluyente y que no dan margen a dudas. Además, deberán interpretar las alegaciones de la demanda de forma conjunta y liberal, y de la manera más favorable a la parte demandante. Los tribunales tienen que determinar, si la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. Este análisis debe realizarse de la forma más favorable para el demandante y toda duda debe resolverse a su favor. De ordinario, la desestimación procede, si las circunstancias permiten determinar claramente que la demanda no tiene ningún mérito o la demandante no tiene derecho a ningún remedio. *González Méndez v. Acción Social et al*, 196 DPR 213, 234-235 (2016). La desestimación solo procederá, cuando se demuestre que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier hecho que se pueda probar en el juicio. *Ortiz Matías et al v. Mora Development*, 187 DPR 649, 654 (2013); *Pressure Vessels PR v. Empire Gas PR*, 137 DPR 497, 505 (1994). La moción de desestimación aplica solamente a los hechos bien alegados y expresados de manera clara y concluyente, que de su faz no dan margen a dudas. *Pressure Vessels PR v. Empire Gas PR*, supra, pág. 505.

## **B**

La prescripción extingue el derecho a ejercer determinada causa de acción. Se trata de un modo de extinción de los derechos, resultante de la no concurrencia de ningún acto interruptor durante el plazo marcado por ley. Una vez se agota un término prescriptivo se extingue el derecho a ejercer la causa de acción, con la correspondiente exoneración para la persona que hasta entonces se encontraba sujeta a responder. *Maldonado Rivera v. Suárez y Otros*, 195 DPR 182, 192-193 (2016).

La causa de acción que provee el Art. 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, para exigir la reparación de un daño

extracontractual causado por culpa o negligencia tiene un término prescriptivo de un año. Art. 1868 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5298. Este término comenzará a transcurrir una vez el perjudicado conoció o debió conocer que sufrió un daño, quien se lo causó y los elementos necesarios para ejercitar efectivamente su causa de acción. *Maldonado Rivera v. Suárez y Otros*, supra, págs. 193-194. No obstante, si el desconocimiento se debe a falta de diligencia, no son aplicables las consideraciones sobre la prescripción. *COSSEC et al v. González López et al*, 179 DPR 793, 806-807 (2010).

El Tribunal Supremo de PR atendió en *Colegio Mayor de Tecnología v. Rodríguez Fernández*, supra, los hechos siguientes. Colegio Mayor fue demandado en un caso al amparo del procedimiento sumario laboral. El licenciado Rodríguez representó legalmente al patrono, pero no contestó la querrela a tiempo. El TPI anotó la rebeldía del patrono. Posteriormente, dictó sentencia en rebeldía en su contra.

Colegio Mayor demandó al licenciado Rodríguez, porque no contestó la querrela laboral a tiempo y su negligencia provocó que recayera una sentencia en su contra. El licenciado Rodríguez alegó que la reclamación estaba prescrita, porque Colegio Mayor fue notificado de la anotación de rebeldía en su contra. El abogado adujo que la demandante advino en esa fecha en conocimiento de la negligencia que le imputa, y a partir de ella tenía un año para presentar su reclamo. Colegio Mayor alegó que el término prescriptivo no podía comenzar a computarse a esa fecha, porque existía la posibilidad de que la decisión fuera revocada a nivel apelativo. La demandante argumentó que el término prescriptivo comenzó a correr cuando finalizó el trámite apelativo y el licenciado Rodríguez le notificó la decisión del Tribunal Supremo.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió cuándo comienza el término prescriptivo que tiene un cliente para demandar por



daños al abogado que lo representó en un proceso judicial. Concluyó que ese término, comienza cuando el cliente conoce la decisión final y firme del litigio en el que su abogado actuó negligentemente. La opinión reconoce que ese es el momento en que el cliente tienen los elementos necesarios para ejercer la acción judicial, porque el daño real no se concretiza hasta finalizado el trámite apelativo. El tribunal señaló que el demandante en efecto fue notificado de la sentencia en rebeldía en su contra. No obstante, su abogado lo orientó o debió hacerlo sobre la posibilidad de apelar su dictamen, y cobró los honorarios para continuar la representación legal ante los foros apelativos.

Además, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que es incompatible que un cliente demande a su abogado, mientras este lo representa a nivel apelativo y le ha orientado sobre la posibilidad de prevalecer. Por otro lado, señaló que es injusto que un cliente deposite su confianza en su abogado, y que este le aconseje con el propósito de dejarle desprovisto del remedio para reclamarle por los daños sufridos, como consecuencia de su actuación culposa o negligente.

### C

La conducta que amerita la imposición de honorarios de abogado es cualquiera que haga necesaria un pleito que se pudo evitar, o que ocasione gestiones evitables. El propósito de la imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es establecer una penalidad **a un litigante perdidoso** que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte a innecesariamente asumir las molestias, gastos, trabajos e inconvenientes de un pleito. *Andamios de Puerto Rico, Inc. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 519-520 (2010).

El Tribunal Supremo ha reconocido que una parte actúa de forma temeraria cuando: (1) contesta la demanda y niega responsabilidad total pero posteriormente la acepta, (2) se defiende injustificadamente de la acción, (3) cree que la cantidad reclamada es exagerada y es la única razón que tiene para oponerse a las peticiones del demandante, y no admite su responsabilidad pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida, (4) se arriesga a litigar un caso del que se desprende prima facie su responsabilidad, y (5) niega un hecho que le consta es cierto a quien hace la alegación. *COPR v. SPU*, 181 DPR 299, 342-343 (2011).

La imposición de honorarios de abogado por temeridad es una facultad discrecional del tribunal que no será variada, a menos que la misma constituya un abuso de discreción. *Andamios de Puerto Rico, Inc. v. Newport Bonding*, supra, pág. 520.

### III

La apelante alega que el TPI erró al resolver que la demanda contra los notarios está prescrita y no existe una causa de acción que justifique la concesión de un remedio.

Los tres primeros señalamientos de error no fueron cometidos. La reclamación contra ambos abogados notarios está prescrita. La apelante invoca, sin éxito, que el término prescriptivo debe computarse de acuerdo con lo resuelto por el Tribunal Supremo en *Colegio Mayor de Tecnología v. Rodríguez Fernández*, supra. Por esa razón, señala que el término para demandar a ambos notarios comenzará a correr, cuando el tribunal declare la nulidad de las escrituras. No tiene razón. Los hechos en *Colegio Mayor*, supra, son muy distintos a los que nos ocupan. Allí *Colegio Mayor* presentó una demanda en daños contra el abogado que lo representó negligentemente en un caso judicial. Por tal razón, era necesario que culminara el proceso apelativo, para determinar si se

produjo o no el daño, ya que la decisión podía ser revocada. Aquí no se justifica esperar a que el tribunal determine que las escrituras de hipoteca son nulas, porque la Cooperativa tiene conocimiento del daño y de quién lo ocasionó desde el **12 de septiembre de 2014**, cuando la demandante le informó que la propiedad tasada no era la hipotecada. A partir de ese momento, la apelante tuvo conocimiento de todos los elementos necesarios para presentar la reclamación por daños y perjuicios contra los abogados notarios que otorgaron las escrituras de hipoteca. *Maldonado Rivera v. Suárez y Otros*, supra. El término prescriptivo de un año comenzó a partir del **12 de septiembre de 2014**. La apelante presentó la demanda contra los apelados el **30 de noviembre de 2015**. A esa fecha, su causa de acción contra los abogados notarios había prescrito.

Además, estamos de acuerdo con el TPI en que la reclamación contra ambos abogados notarios no justifica la concesión de un remedio. Aun dando como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, concluimos que la apelante no tiene una reclamación válida contra los apelados. La apelante no tiene derecho a ningún remedio porque las alegaciones de la demanda son insuficientes y carecen de mérito. *González Méndez v. Acción Social et al*, supra. Nos queda claro que la apelante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier hecho que se pueda probar en el juicio. *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, supra.

La apelante se limitó a alegar en la demanda contra terceros que los notarios, Luis Ángel Ortiz Carrasquillo y David E. Vera Umpierre, no desplegaron la debida diligencia profesional en sus respectivas escrituras al no asegurarse que el inmueble que gravaban mediante escritura pública fue mensurado y tasado correctamente. El TPI concedió a la apelante la oportunidad de suplementar las alegaciones contra los notarios. No obstante, la demanda enmendada tampoco cumplió con los criterios de la Regla

10.2, *supra*, ya que solo incluyó alegaciones generales e hipotéticas y conclusiones de derecho.

La apelante alegó respecto al abogado notario, David Vera Umpierre: 1) que violó los estándares en la práctica de notaria al otorgar la escritura número 211 de hipoteca, 2) que entendió que mediante la escritura número 211 estaba otorgando un préstamo hipotecario a favor de los demandantes, 3) por su descuido y negligencia gravó una propiedad en ruina que de haber sido advertido no hubiese gravado, 4) por su negligencia se ha visto en la obligación de incurrir en gastos legales para hacer valer sus derechos sobre el préstamo hipotecario otorgado, 5) viene obligado legalmente a indemnizarle por todos los gastos incurridos y 6) del tribunal declarar la nulidad del préstamo hipotecario, responde por todos los daños y perjuicios.

La demanda de tercero enmendada incluyó respecto al abogado notario, Luis Ángel Ortiz Carrasquillo, las alegaciones siguientes: 1) se adoptaron los párrafos relacionados al abogado notario, David Vera Umpierre, 2) violó los estándares en la práctica del notario al otorgar la escritura número 81 de hipoteca, 3) por su descuido y negligencia gravó una propiedad en ruina que de haber sido advertido no hubiese gravado, 4) por su negligencia, se ha visto obligada a incurrir en gastos legales para hacer valer sus derechos sobre el préstamo hipotecario, 5) viene obligado legalmente a indemnizarle por todos los gastos incurridos, y 6) si el tribunal declara la nulidad del préstamo hipotecario, responde por todos los daños y perjuicios.

Aun dando como ciertos todos los hechos alegados en la demanda contra tercero enmendada, estamos obligados a concluir que la apelante no tiene una causa de acción que justifique la concesión de un remedio. La apelante no tiene una reclamación válida, porque no incluyó alegaciones sobre los hechos específicos

de negligencia que atribuye a ambos notarios, ni cómo esa negligencia fue la causa de los daños alegados. La demanda no incluye ningún señalamiento de error sobre las actuaciones y los documentos y escrituras que prepararon los notarios. Por el contrario, surge de las propias alegaciones de la demanda que, dichas escrituras fueron inscritas en el Registro de la Propiedad y que la apelante fue quien contrató la compañía que cometió el error en la tasación.

La apelante alega que el TPI no le permitió descubrir prueba sobre el asunto objeto de la moción de desestimación. El error señalado no fue cometido. El TPI hizo constar en la sentencia apelada que, la apelante solicitó un término para realizar un descubrimiento de prueba para poder sustentar las alegaciones contra los notarios. El TPI les concedió 20 días. No obstante, el documento que presentó la apelante no cumplió con lo ordenado.

Por último, la apelante alega que el TPI erró al imponerle el pago de cinco mil dólares de honorarios por temeridad. No encontramos, razón alguna para pensar que el TPI abusó en el ejercicio de su discreción al determinar que la apelante fue temeraria. Por el contrario, surge del expediente que la apelante sabía que las alegaciones de su demanda no sustentaban una causa de acción contra los abogados notarios. Incluso solicitó al TPI un término para descubrir prueba y poder sustentar las alegaciones contra ambos notarios. El TPI le concedió el término solicitado. Sin embargo, la apelante no pudo sustentar sus alegaciones, pero insistió en continuar litigando el caso contra los apelados.

#### **IV**

Por los fundamentos expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones