

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

DAVID CARRASQUILLO
PÉREZ, LA SUCESIÓN DE
VICTORINA VEGERANO
HERRERA COMPUESTA
POR: María Esther, Iris
Esaida, Rubén, Reynaldo,
Violeta, Jeannette, David,
Raúl, Víctor (todos ellos de
apellidos Carrasquillo
Vegerano) y Héctor Luis
Vegerano; Y LA SUCESIÓN
DE NYDIA LUZ
CARRASQUILLO
VEGERANO COMPUESTA
POR: Ángel Luis Díaz
García, Alexis, Alexander,
Alexandra y Zulaika (estos
últimos de apellidos Díaz
Carrasquillo), et als

Demandantes-
Reconvenidos-**Apelantes**

v.

MARTINEU HILLS, LLC

Demandado-Reconveniente
y Tercero Demandante

v.

FRANCISCO GONZÁLEZ
NIETO; AIG INSURANCE
COMPANY-PUERTO RICO

Demandado-
Reconveniente-**Apelado**

v.

OGLA SILVA CARMONA,
Fulano de Tal y la Sociedad
de Bienes Gananciales
compuesta por estos

Terceros Demandados

KLAN201900234

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de San
Juan

Civil núm.:
K AC2005-8241 (607)

Sobre: Sentencia
Declaratoria; Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, el Juez Flores
García y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de agosto de 2019.

Comparece ante este tribunal apelativo el Sr. David Carrasquillo Pérez, la Sucesión de Victorina Vegerano Herrera¹ y la Sucesión de Nydia Luz Carrasquillo Vegerano² (en adelante los demandantes-apelantes o los apelantes) solicitándonos que revoquemos la *Sentencia Parcial* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (el TPI), el 9 de noviembre de 2018, enmendada el 1 de febrero de 2019 y debidamente notificada a las partes el 5 de febrero de 2019. Mediante la aludida determinación, el foro primario desestimó la causa de acción incoada en contra del Lcdo. Francisco González Nieto (en adelante el Notario-apelado o el licenciado González Nieto), así como la reconvenición instada por este en contra de los demandantes-apelantes.

Por los fundamentos expuestos a continuación, modificamos la sentencia parcial apelada, y así modificada se confirma.

I.

A. Breve resumen procesal

La demanda de autos comenzó mediante una demanda sobre *sentencia declaratoria y daños y perjuicios* instada el 15 de noviembre de 2005 por el Sr. David Carrasquillo Pérez, su esposa la Sra. Victorina Vegerano Herrera (QEPD) y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos, en contra de Martineau Hills, LLC (Martineau) y la Compañía Aseguradora ABC. Con relación a la causa de acción sobre Sentencia Declaratoria se solicitó al TPI realizara una interpretación sobre la Escritura de Compraventa Núm. 18 otorgada el 13 de mayo de 2005 por el licenciado González Nieto. En esta los demandantes-apelantes comparecieron como vendedores y Martineau como compradora de

¹ Surge de los autos del caso la Sucesión de Victorina Vegerano Herrera está compuesta por sus hijos María Esther, Iris Esaida, Nydia Luz, Rubén, Reinaldo, Violeta, Jeanette, David, Raúl y Víctor Jesús de apellidos Carrasquillo Vegerano y Héctor Luis Meléndez Vegerano.

² De los documentos surge que la Sucesión de Nydia Luz Carrasquillo Vegerano está compuesta por sus hijos Alexis, Alexander, Alexandra y Zulaika de apellidos Díaz Carrasquillo y en la cuota viudal Ángel Luis Díaz García.

una finca ubicada en el Municipio de Vieques. En cuanto a la demanda en daños y perjuicios se alegó que Martineau se ha negado a entregar parte del precio de la compraventa ascendente a \$500,000 lo que les ha causado daños económicos al verse privados del uso y disposición de estos.

El 31 de junio de 2007 Martineau contestó la demanda y presentó la reconvención. En apretada síntesis dicha parte señaló que la compraventa no pudo ser perfeccionada ante el incumplimiento de los demandantes-apelantes. En la reconvención solicitó se desestimara la demanda y que le concediera \$200,000 por los daños y perjuicios causados por el alegado incumplimiento de contrato. El 27 de agosto del mismo año, Martineau presentó una *demanda contra tercero* contra la Sra. Oglá Silva.³ En síntesis, alegó que la señora Silva (Corredora de Bienes Raíces) incumplió con las garantías y representaciones hechas como parte de las negociaciones realizadas para perfeccionar el contrato de compraventa. Solicitó se le concediera \$200,000 por los daños y perjuicios causados por el alegado incumplimiento de contrato.⁴

El 6 de diciembre de 2007 se enmendó la demanda para incluir como codemandado al Lcdo. Francisco González Nieto, quien actuó como notario autorizante de la Escritura de Compraventa Núm. 18 del 3 de agosto de 2005, y su compañía aseguradora.⁵ Alegaron los demandantes-apelantes que el Notario-apelado en

³ En la alegación número 10 se alegó que “[l]a Sra. Oglá Silva (señora Silva), en su carácter personal le representó y garantizó a la Parte Compradora [...] que su título estaría libre de restricciones, incluyendo la restricción de recompra y libre de toda restricción sobre indivisibilidad y de uso agrícola.” Véase Autos del Caso, Tomo 2.

⁴ En la alegación número 17 señala que “invirtió cantidades sustanciales de dinero y tiempo en la planificación, desarrollo, preparación de planos, gastos de cierre, entre otros ...” Véase Autos del Caso, Tomo 2.

⁵ El 10 de mayo de 2006 la parte demandante presentó una demanda independiente contra el licenciado González Nieto. El TPI permitió que dicha demanda se consolidara con el presente caso. Posteriormente, el 1 de abril de 2008 la parte demandante presentó una moción de desistimiento debido a que el 6 de diciembre de 2007 el licenciado González Nieto había sido acumulado como parte en el caso. El TPI aprobó la solicitud de desistimiento hecha por el demandante a favor del licenciado González Nieto y se decretó el archivo de este.

representación de Martineau, y faltando a su deber de imparcialidad como notario, de manera negligente asesoró e impidió que se entregaran los \$500,000 acordados como parte del precio de venta.⁶ Alegaron, además, que este responde solidariamente de los daños causados los cuales ascienden a \$500,000. El 18 de junio de 2008 el Notario-apelado contestó la demandada enmendada y presentó la reconvencción alegando que la reclamación interpuesta es una frívola causando daños a su reputación.⁷

Luego de varias incidencias procesales, el 13 de octubre de 2010 los demandantes-apelantes presentaron una moción de sentencia sumaria parcial en cuanto a la reclamación instada contra el Notario-apelado. El 5 de julio de 2011 el Notario-apelado presentó su oposición a dicha solicitud y solicitó además que se dictara sentencia sumaria parcial a su favor.

El 25 de agosto de 2011 Martineau presentó una moción solicitando permiso para contestar la demandada enmendada. En la referida moción la representación legal indicó que, revisando las mociones de sentencia sumaria presentadas por las partes, se percató que la anterior representación legal no había contestado la demanda enmendada.⁸ El 19 de septiembre de 2011 el TPI dictó una Resolución permitiendo la *Contestación a Demanda Enmendada y Reconvencción Enmendada*. En la referida contestación Martineau alegó por primera vez que el negocio de compraventa y la Escritura

⁶ Véase Autos originales del Caso, Tomo 2. Alegación 31 de la demanda enmendada.

⁷ El 26 de febrero de 2010 el licenciado González Nieto instó una *Demanda contra Coparte* contra su aseguradora Chartis Insurance Company por esta haber negado cubierta. El 21 de junio de 2011 el TPI dictó la *Sentencia Final Parcial* por desistimiento con perjuicio según solicitado por el licenciado González Nieto por haber alcanzado unas estipulaciones confidenciales con la aseguradora. Posteriormente, el 1 de agosto de 2016 se dictó la *Sentencia Parcial* desestimando la demanda presentada contra AIG Insurance Company (antes Chartis Insurance Company) por no haberse presentado oposición a la desestimación solicitada. El TPI consignó en una nota al calce que “AIG responderá en la eventualidad en que recaiga sentencia contra el notario Francisco González Nieto”. Véase Autos Originales, Tomo 17. Posteriormente, el 14 de septiembre de 2016 se dictó la *Sentencia Parcial Enmendada* para indicar que la desestimación era sin perjuicio.

⁸ Véase Autos Originales, Tomo 9 (Alegación 3).

de Compraventa Núm. 18 son **nulos *ab initio*** por disposición expresa de la Ley de Tierras de Puerto Rico vigente a la fecha que se otorgó la Escritura Núm. 144 del 24 de agosto de 1972.⁹ En cuanto a la *Reconvención Enmendada* mantuvo los daños previamente solicitados e indicó que “[e]l que la finca estuviera libre de toda carga, gravamen y restricciones incluyendo la indivisibilidad y la de uso agrícola fue la condición esencial para decidir comprar la finca, de lo contrario Martineau Hills, quien se dedica al negocio de desarrollo de terrenos y no a la agricultura, nunca hubiera comprado la misma.”¹⁰

En atención a las solicitudes de sentencia sumaria, el 6 de diciembre de 2011 el TPI ordenó a los demandantes-apelantes y al Notario-apelado que presentaran una moción conjunta. En cumplimiento con dicha orden, el 1 de marzo de 2012 las partes presentaron una *Moción Conjunta de los Demandantes y el Tercero Demandado González-Nieto sobre Sentencia Sumaria*, en la que incluyeron 45 hechos estipulados y 18 hechos en controversia.

Una vez evaluada la referida moción conjunta, el foro de primera instancia emitió una **Resolución el 18 de mayo de 2012 en la que denegó ambas solicitudes de sentencia sumaria**. En la referida resolución incluyó 37 hechos como no controvertidos y 4 hechos en controversia. Los cuatro (4) hechos en controversia que impedían la dilucidación del pleito por la vía sumaria son los siguientes:

1. Si al notario Lcdo. González Nieto **se le representó** que la comunicación del Gobierno que liberaba la finca de las restricciones existía, pero no se había podido localizar.
2. Si al Sr. Cacho **se le representó** que la comunicación del Gobierno que liberaba la finca de las restricciones existía, pero no se había podido localizar.

⁹ La Escritura Núm. 144 es el instrumento público por el cual los demandantes-apelantes adquirieron la propiedad aquí en controversia. La referida escritura impuso una serie de restricciones sobre la finca.

¹⁰ Véase Autos Originales, Tomo 9, Alegación 10 de la reconvención enmendada.

3. **Si los demandantes indujeron al Notario a creer** que realmente habían obtenido el relevo del Departamento de Agricultura previo al 13 de mayo de 2005.
4. Aunque no es un asunto dentro del ámbito de la moción conjunta que nos ocupa, entendemos que la controversia central de este caso es **si la propiedad, luego de la carta del Director Ejecutivo de la Administración de Terrenos de 30 de agosto de 2005 quedó afecta a alguna de las restricciones** impuestas por el Título VI de la Ley de Tierras bajo los términos de la ley misma, y no bajo el criterio propio del referido funcionario de que la finca permanecía restringida a uso agrícola. [Énfasis Nuestro].

Inconforme con dicha resolución, el Notario-apelado presentó un recurso de *certiorari* (KLCE201200993) ante este foro intermedio. El 31 de agosto de 2012 el Panel IV dictó una *Resolución denegando la expedición del mismo*.¹¹

Con relación al hecho en controversia identificado con el número cuatro, el mismo fue adjudicado mediante la *Sentencia*

¹¹ Sin embargo, dicho Panel realizó las siguientes expresiones a las págs. 12-14:
 “Hemos examinado minuciosamente los escritos de las partes, los documentos que conforman el apéndice y la legislación especial aplicable al caso y concluimos que existe en este caso **una miriada de “hechos controvertidos”**, algunos “brotados” de las propias estipulaciones, que impiden que el foro de primera instancia dicte la sentencia sumaria que se le pide.

El mejor argumento para denegar la sentencia sumaria a favor de alguna de las partes del pleito —ya sea de los vendedores demandantes, de la corporación compradora demandada, de la corredora de bienes raíces, **que en todo caso actuó como mandataria de los demandantes**, y mucho menos del notario autorizante—, es que **cada parte las interpreta de un modo distinto, con una intención, un contenido, una consecuencia o un efecto jurídico diametralmente opuestos**. La lectura detenida de los cuatro escritos que se han presentado ante este foro intermedio nos ofrece la prueba más evidente y contundente de que en este caso, **con todo y estipulaciones, hay cuatro versiones distintas de los hechos, procesos e intenciones que generaron el pleito**.

Entonces, ¿de qué vale estipular hechos si cada parte estipulante da a cada uno de ellos un alcance, un peso y un valor distinto para la solución de las controversias que generan? No podemos perder de vista que las alegadas estipulaciones de hechos no constituyen, ni pueden constituir, **conclusiones jurídicas. Esas las ha de emitir el foro sentenciador al resolver el caso**. Entonces, es totalmente comprensible que el Tribunal de Primera Instancia, ante ese mar de interpretaciones disparejas, y en ocasiones difusas y contradictorias, quiera recibir prueba para dirimir las controversias esenciales del pleito, que surgen precisamente de los hechos que entiende como controvertidos en su dictamen:

[...]

Independientemente de lo que surja de las estipulaciones, **estos cuatro hechos pueden también traducirse en controversias que requieren pasar juicio sobre las intenciones de las partes o sobre su libre e informada manifestación de voluntad, sobre todo, cuando esa voluntad es determinante para resolver si se configuró el contrato que genera el pleito o si alguno de sus tres elementos esenciales (consentimiento, objeto y causa) está ausente o viciado**. Después de todo, cuando están presentes elementos de intención y credibilidad en un pleito, no es aconsejable resolverlo sumariamente.

En fin, el peticionario no nos ha persuadido de que se justifica activar nuestra jurisdicción discrecional para alterar la resolución recurrida. No tenemos criterios para intervenir en esta etapa de los procedimientos con la discreción ejercida de manera prudente por el foro de primera instancia.” [Subrayado en el original] [Énfasis Nuestro].

Parcial dictada el 13 de julio de 2016. El TPI concluyó a la página cuatro de dicha Sentencia lo siguiente:

No habiendo controversia en cuanto a que el Departamento de Agricultura nunca contestó el ofrecimiento de retracto y que el ofrecimiento a la Administración de Terrenos fue depositado en el correo el 3 de junio de 2005, el término de caducidad para contestar venció el 2 de agosto de 2005. Habida cuenta que la Administración de Terrenos contestó el 30 de agosto de 2005, lo hizo pasados los 60 días por lo que la Finca [...] quedó liberada de toda restricción bajo el Título VI o la Escritura Núm. 144 al 2 de julio de 2005.

El 25 de agosto de 2016 compareció la Autoridad de Tierras de Puerto Rico mediante una moción intitulada *Solicitud Urgente de Intervención, Paralización de los Procedimientos y para que se deje sin efecto Sentencia Parcial*.¹² El 22 de enero de 2018 el TPI dictó la *Sentencia Parcial sobre Petición de Intervención* determinando que no procedía la intervención solicitada. El foro de primera instancia concluyó que cualquier derecho que pudo haber tenido el Estado caducó el 2 de agosto de 2005, una vez expiró el término para ejercer el tanteo, lo cual implicaba que el Estado carecía de legitimación activa para participar en el presente litigio. Dicha Sentencia Parcial no fue apelada por el Estado.

Pasados trece años desde la presentación de la demanda, el juicio en su fondo se celebró los días 26, 27 y 28 febrero, 1 de marzo, 3, 4, 5 y 6 de abril y 8 y 9 de mayo de 2018. Terminada la presentación de la prueba de la parte demandante, el Notario-apelado y Martineau solicitaron en corte abierta la desestimación contra la prueba, al amparo de la Regla 39.2 inciso (c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 39.2(c).

El 17 de agosto de 2018, el foro apelado celebró una vista con el propósito de discutir dichas solicitudes. Así las cosas, el 14 de septiembre de 2018 el TPI dictó dos Resoluciones. En una declaró *No Ha Lugar* a la solicitud de desestimación contra la prueba

¹² Posteriormente se unió como parte el Estado Libre Asociado de Puerto Rico (ELA).

presentada por Martineau e indicó que la misma era “sin perjuicio de considerar iguales o similares argumentos **una vez se concluya la presentación de toda la prueba**”.¹³ En la otra Resolución declaró *Ha Lugar* a la solicitud de desestimación presentada por el Notario-apelado y resolvió que no había prueba suficiente para establecer el nexo causal entre la alegada negligencia del licenciado González Nieto y el daño reclamado por la parte demandante. El TPI expresó, además, lo siguiente:

Dada la etapa procesal y **quedando prueba por presentarse, en cuanto a otras reclamaciones**, incluyendo la reconvención presentada por el codemandado González Nieto, posponemos el dictar en cuanto a la reclamación aquí atendida Sentencia Parcial que incluya las correspondientes determinaciones de hechos y conclusiones de derecho según dispuesto en la Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, **hasta una vez concluida la presentación de la totalidad de la prueba**. [Énfasis Nuestro].

Ahora bien, en la vista celebrada el 17 de septiembre de 2018 el representante legal de la parte demandante solicitó al tribunal se reservara el dictamen de la sentencia parcial, según lo dispuesto en la Resolución, hasta que el licenciado González Nieto presentara la prueba de su reconvención. Así, el TPI determinó continuar el juicio en su fondo recibiendo la prueba relacionada a la reconvención del Notario-apelado y así dictar Sentencia Parcial.

El 18 de septiembre de 2018 se presentó la evidencia relacionada a la reconvención del Notario-apelado. Terminada la presentación de la prueba, los demandantes-apelantes solicitaron la desestimación de la reconvención por insuficiencia de la prueba y por no exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio. El Notario-apelado argumentó su oposición y así el caso quedó sometido para su adjudicación solo en cuanto a la reclamación instada contra el notario y su respectiva reconvención.

¹³ Énfasis Nuestro.

Luego de aquilatada la prueba presentada, el 9 de noviembre de 2018 el foro primario dictó la *Sentencia Parcial* aquí apelada, en la cual desestimó la causa de acción de los demandantes-apelantes contra el Notario-apelado y la reconvención de este contra los primeros. Concluyó el referido foro primario que los apelantes no cumplieron con su carga probatoria por lo que fallaron en establecer una relación causal entre las actuaciones del Notario-apelado y el alegado daño causado. Por otro lado, en cuanto a la alegada conducta del Notario-apelado, el TPI concluyó no tener jurisdicción “para decidir si alguna de estas actuaciones viola algún deber o dimensión ética por ser esa providencia exclusiva del Tribunal Supremo.”¹⁴

Por otra parte, el foro de primera instancia también señaló que el Notario-apelado entendió que, al haber una renuncia válida por parte del Gobierno de todas las restricciones impuestas, una parte podía solicitar al Registrador que eliminase las mismas, previo a la calificación de la Escritura de Compraventa Núm. 18 otorgada el 13 de mayo de 2005. En este aspecto concluyó el TPI que: “Aunque resulta debatible si dicha interpretación del Notario era una correcta en derecho, en todo caso, cualquier error cometido por el Notario al así entender **estaría exento de responsabilidad por ser un error honesto e informado** cobijado por la doctrina establecida en *Federación de Pescadores de Playa Picúas, Inc. v. U.S. Indus.*, 135 DPR 303 (1994) ...”. [Énfasis Nuestro]

Por último, determinó el TPI que por ser la función notarial una personalísima no puede haber solidaridad entre este y Martineau “como co-causante de un daño resultante de una alegada negligencia en la función notarial. Concluimos, por tanto, que no existe solidaridad contractual entre el Notario y Martineau en

¹⁴ Véase Apéndice del Recurso, págs. 71-72.

cuanto a la obligación de pago de los Fondos en Plica ni ninguna otra obligación. Feliciano Caraballo, *supra*. No siendo Martineau y el Notario co-causantes de un mismo daño, tampoco existe solidaridad extracontractual y procede desestimar la reclamación.”¹⁵

En relación a la reconvención resolvió que en nuestro ordenamiento no existe una causa de acción para reclamar la indemnización de daños causados por la alegada presentación de una demanda civil infundada o frívola.¹⁶ “Los hechos expuestos resultan insuficientes para establecer una excepción que daría paso a una causa de acción por la presentación de una demanda civil.”¹⁷

En desacuerdo con dicha determinación, los demandantes-apelantes, la tercera demandada (la Sra. Ogla Silva) y Martineau presentaron respectivamente mociones solicitando *Reconsideración y Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Adicionales*.

El 1 de febrero de 2019 el TPI dictó una *Resolución* determinando lo siguiente:

1. En cuanto a las mociones solicitando determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales, present[adas] **por la tercera demandada Ogla Silva** y por el codemandado Martineau (*sic.*) Hills procede a enmendarse la Sentencia Parcial Final para dejar claro que **la incorporación a dicha sentencia de determinación de hechos en la Resolución 2012 está limitada**, conforme a lo expresado en la misma, a la causa de acción de la parte demandante contra el codemandado González Nieto y para **eliminar ciertas mociones de la tercera demandada Ogla Silva**.
2. No Ha Lugar a la Solicitud de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicional y No Ha Lugar a la Solicitud de reconsideración presentada por la parte demandante. [Énfasis Nuestro]

A esos efectos, ese mismo día el TPI dictó la Sentencia Parcial Enmendada. En la misma añadió la siguiente nota al calce:¹⁸

Según antes reseñado, en su Resolución, este Tribunal adjudicó que cualquier hecho en la misma era para **finés limitados** de la moción conjunta que atañe a la parte demandante y al codemandado González Nieto y **solo sería vinculante entre estos** y cualquiera

¹⁵ *Íd.*, a la pág. 83.

¹⁶ *Íd.*, a la pág. 86

¹⁷ *Íd.*, a la pág. 87.

¹⁸ *Íd.*, a la pág. 57, nota al calce núm. 9.

de ellas que de forma alguna **incida sobre los derechos de otra parte** quede abierta a la presentación de prueba por esa parte. Así pues, la incorporación de dichas determinaciones a la presente Sentencia Parcial **está sujeta a la referida limitación**. [Énfasis nuestro]

Aun insatisfechos, el 5 de marzo de 2019 los apelantes acudieron ante este foro apelativo y plantearon los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DECLARAR CON LUGAR LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN AL AMPARO DE LA REGLA 39.2(C) DEL NOTARIO APELADO CUANDO LA PRUEBA PRESENTADA DEMOSTRÓ, CUANDO MENOS PRIMA FACIE, QUE EXISTÍA PROBABILIDAD BAJO MÁS DE UNA CIRCUNSTANCIA DE QUE LA PARTE APELANTE PODRÍA PREVALECER EN SU RECLAMO CONTRA EL APELADO. AL ASÍ ACTUAR, EL TRIBUNAL LLEVÓ A CABO UNA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA TOTALMENTE ERRÓNEA Y CONTRARIA A LA PRUEBA DESFILADA, QUE LO CONDUJO A COMETER ERROR MANIFIESTO EN CUANTO A LA APRECIACIÓN DE LA MISMA Y EN CUANTO A LA APLICACIÓN DEL DERECHO, Y EN PARTICULAR AL CONCLUIR QUE LA PARTE APELANTE INDUJO AL NOTARIO A CREER QUE TODAS LAS RESTRICCIONES SOBRE LA FINCA AQUÍ OBJETO DE LITIGIO HABÍAN SIDO ELIMINADAS.

ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL EXCLUIR COMO PRUEBA DOCUMENTAL PERTINENTE EL INFORME DE LA ODIN, CAUSANDO ASÍ UN GRAVE PERJUICIO A LOS APELANTES.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL RESOLVER QUE ES APLICABLE EN ESTE CASO LA DOCTRINA DE ERROR HONESTO E INFORMADO COMO FUNDAMENTO PARA EXIMIR DE RESPONSABILIDAD AL NOTARIO APELADO, TODO ELLO PREVIO A QUE EL NOTARIO APELADO PRESENTARA SU PRUEBA DE DEFENSA Y SIN HABER ESTE INVOCADO ESTA DEFENSA AFIRMATIVA.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL ADJUDICAR EN ESTA ETAPA DE LOS PROCEDIMIENTOS LA CONTROVERSIA ENTRE EL CODEMANDADO MARTINEAU HILLS, LLC Y LA AQUÍ APELANTE, SIN HABER EL CODEMANDADO DESFILADO SU PRUEBA DE DEFENSA, NI PRUEBA EN APOYO A SU RECONVENCIÓN CONTRA LA PARTE APELANTE. AL ASÍ ACTUAR, VIOLENTÓ EL DEBIDO PROCESO DE LEY QUE LE ASISTE A LA PARTE APELANTE.

El 26 de marzo de 2019 dictamos Resolución declarando Ha Lugar la moción en auxilio de jurisdicción presentada por la parte apelante. Además, luego de emitidas varias resoluciones interlocutorias, el 30 de mayo de 2019 dimos la transcripción de la

prueba oral presentada como la estipulada por las partes. Presentado el alegato en oposición, así como los alegatos suplementarios, el 12 de julio de 2019 dimos por perfeccionado el recurso.

El 26 de julio de 2019, la tercera demandada (la Sra. Oglá Silva) presentó una moción intitulada *Comparecencia Especial de Naturaleza Aclaratoria* haciendo referencia al escrito que presentara la parte apelada titulado *Réplica del Notario Apelado al Alegato Suplementario de los Apelantes*.

Examinados los escritos de las partes, procedemos a atender el presente recurso de apelación.

II.

A. La Regla 39.2 inciso (c) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 39.2(c)

La referida Regla 39.2 en su inciso (c) regula la desestimación de un caso por insuficiencia de prueba de la siguiente manera:

Después que la parte demandante haya terminado la presentación de su prueba, la parte demandada, sin renunciar a su derecho de ofrecer prueba en caso de que la moción sea declarada “sin lugar”, podrá solicitar la desestimación fundándose **en que bajo los hechos hasta ese momento probados y la ley**, la parte demandante **no tiene derecho a la concesión de remedio alguno**. El tribunal podrá entonces determinar los hechos y dictar sentencia contra la parte demandante, o podrá negarse a dictar sentencia hasta que toda la prueba haya sido presentada. A menos que el tribunal en su orden de desestimación lo disponga de otro modo, una desestimación bajo esta Regla 39.2 y cualquier otra desestimación, excepto la que se haya dictado por falta de jurisdicción o por haber omitido acumular una parte indispensable, tiene el efecto de una adjudicación en los méritos. (Énfasis suplido).

En *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894, 916 (2011), el Tribunal Supremo elaboró los factores a tomarse en cuenta al adjudicar una solicitud de desestimación al amparo de esta regla como sigue:

En una moción al amparo de la Regla 39.2(c), conocida como una moción contra la prueba o *non-suit*, el tribunal está autorizado, luego de la presentación de prueba por parte del demandante, a aquilatar la misma y a formular su apreciación de los hechos, según la credibilidad que le haya merecido la evidencia. **Pero esa**

facultad debe ejercitarse después de un escrutinio sereno y cuidadoso de la prueba. En caso de duda, debe requerirse al demandado que presente su caso. En ese momento, le corresponde al tribunal determinar si la prueba presentada por la parte demandante **es suficiente por sí misma para satisfacer los requisitos de su particular causa de acción.**

[...] Además dada la gravedad de una desestimación de la causa de acción, los tribunales deben ser cuidadosos al atender una moción al amparo de la Regla 39.2(c) pues **conlleva el final de la reclamación de un demandante** y de su día en corte. Se trata de una decisión que descansa en la sana discreción del tribunal. [nota al calce omitidas] [Énfasis Nuestro].

Es menester apuntar que el tribunal deberá asegurarse de que no exista duda en cuanto a que la parte demandante no tiene derecho a la concesión de remedio alguno. Si la prueba de la parte demandante tiende a demostrar que en algún grado el demandado pudo haber tenido responsabilidad por los actos que se le imputan, entonces “[l]a duda que surge del testimonio del demandante requiere que [el demandado] presente su caso, lo que dará al tribunal una visión más completa de los hechos envueltos.” *Lebrón v. Díaz*, 166 DPR 89, 94 (2005), citando a *Colombani v. Gob. Municipal de Bayamón*, supra, 100 DPR 120, 123 (1971).

Por último, la desestimación de una demanda bajo la Regla 39.2(c) de Procedimiento Civil, solo procede ante un caso claro de “ausencia de prueba” por la parte demandante. Es menester que el tribunal esté **plenamente convencido que el demandante no tiene oportunidad de prevalecer.** *Lebrón v. Díaz*, supra, págs. 94-95. Una decisión de esta naturaleza requiere del tribunal que pondere todas las circunstancias del caso orientado su sentido de justicia a la solución justa, rápida y económica de todo procedimiento judicial. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed., Publicaciones JTS, 2011, T. III, pág. 1161. Como es sabido, las Reglas de Procedimiento Civil establecen como principio rector que todo procedimiento debe resolverse de la manera más justa, rápida y económica posible. Regla 1 de Procedimiento Civil,

32 LPRA Ap. V, R.1. A su vez, otro principio cardinal en nuestro derecho procesal es “evitar la multiplicidad de pleitos, y adjudicar en una causa las distintas reclamaciones de las partes cuando la naturaleza de las causas lo permiten.” *López Valdés v. Tribunal Superior*, 96 DPR 779, 792 (1968). La Regla 38.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 38.1, dispone que: “*Cuando estén pendientes ante el tribunal pleitos que comprendan **cuestiones comunes de hechos o de derecho**, el tribunal podrá ordenar la **celebración de una sola vista o juicio** de cualquiera o de todas las cuestiones litigiosas comprendidas en dichos pleitos, podrá ordenar que todos los pleitos sean consolidados y podrá dictar, a este respecto, aquellas órdenes que eviten gastos o dilaciones innecesarias.*” La finalidad que se persigue es “evitar la proliferación de acciones, lograr la economía procesal y **evitar la indeseable probabilidad de que surjan fallos incompatibles relacionados con un mismo incidente.**” [Énfasis Nuestro]. *Granados v. Rodríguez Estrada II*, 124 DPR 593, 608 (1989).

La Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.3, también persigue esta finalidad al permitir al tribunal dictar sentencia final en cuanto a una o más de las reclamaciones **distintamente diferenciadas** de las otras; o en cuanto a una o más partes del total de litigantes, **sin tener que disponer de la totalidad** del pleito. R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, Lexisnexis, 2017, pág. 424. “Existe más de una reclamación que adjudicar cuando de los hechos alegados surge el derecho a dos o más remedios no contenidos el uno dentro del otro.” *Íd.*

B. La Responsabilidad Profesional del Notario

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha recalcado que el notario tiene el deber de evitar hasta la apariencia de conducta profesional impropia. Canon 38 de Ética Profesional; *In re Meléndez Pérez*, 104 DPR 770, 772 (1976); *In re Cancio Sifre*, 106 DPR 386,

398-399 (1977); *In re Rojas Lugo*, 114 DPR 687, 691 (1983). El alto foro ha expresado, además, que esta norma de conducta adquiere mayor relevancia cuando se examina la actuación del abogado en su función como notario, puesto que este representa la fe pública notarial. Es precisamente esta representación de la fe pública notarial la que establece la diferencia entre la función que desempeña el abogado y la del notario.

El notario puertorriqueño es juez de la normalidad y el encauzador de voluntades por adecuados caminos jurídicos. *Fed. Pesc. Playa Picúas v. U.S. Inds., Inc.*, 135 DPR 303, 320 (1994). Al autorizar un documento, el notario da fe pública y **asegura que ese documento cumple con todas las formalidades de ley, formal y sustantivamente**, que el documento es legal y verdadero y que se trata de una transacción válida y legítima. *In re Avilés, Tosado*, infra, a la pág. 239. La fe pública notarial constituye el elemento principal de todo el esquema de autenticidad documental. *In re Feliciano Ruiz*, 117 DPR 269, 275 (1986). **Así la función de juzgar la normalidad y sancionar la voluntad de las partes recae, s[o]lo de manera inicial, en el Notario**, cuyo juicio está sujeto a revisión por autoridades judiciales superiores. *Fed. Pesc. Playa Picúas v. U.S. Inds., Inc.*, supra.

Así las cosas, el Notario puede responder por sus actuaciones bajo tres (3) aspectos: disciplinaria, civil y criminalmente. Malavet Vega, Pedro, *El Derecho Notarial en Puerto Rico*, Ed. Omar, 2010, pág. 355. Ante nuestro Tribunal Supremo responde el Notario disciplinariamente por faltas legales o por violación a los cánones de ética profesional. *Íd.* En cuanto a este aspecto, “[s]e debe tener presente la distinción fundamental que existe entre la responsabilidad por negligencia, descuido o inadvertencias, y la responsabilidad ética propiamente dicha, que conlleva un matiz más serio.” *Íd.*

En Puerto Rico la responsabilidad civil del notario es esencialmente de tipo extracontractual, pero admite también la responsabilidad contractual dependiendo de la obligación adicional que asuma el notario, como por ejemplo presentar documentos en el Registro de la Propiedad. *Íd.*, a la pág. 400. Sobre el cumplimiento de las funciones inherentes del notario, el Tribunal Supremo expresó en *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 734 (2005), que “[e]n el desempeño de su gestión notarial el abogado está obligado a cumplir con los deberes que surgen de la ley, los cánones del Código de Ética Profesional. La inobservancia de esos deberes expone al notario a una posible acción en daños por los perjuicios causados al cliente o a terceros, y a nuestra jurisdicción correctiva y disciplinaria.” Por ello, además de la acción disciplinaria a la que puede estar sujeto un notario por violación a los deberes inherentes de la profesión, este puede responder civilmente **cuando cause un daño a su cliente y este daño emane de la negligencia y el descuido en el ejercicio de la gestión notarial**. *Feliciano v. Ross*, 165 DPR 649, 661 (2005).

El Profesor Malavet Vega señala lo siguiente en cuanto a la responsabilidad civil del notario:

Esta responsabilidad puede surgir cuando se causa daño (1) **por defectos formales del instrumento público que frustra sus fines**, (2) por los **vicios de fondo o de forma** que determinen la nulidad parcial o total, (3) **por error en el medio jurídico escogido**, (4) por **deficiente asesoramiento sobre las consecuencias del acto notarial**, (5) conducta incorrecta del Notario como depositario o mandatario de sus clientes, y (6) por algunas otras razones. [nota al calce omitida]. Gómez-Acebo elabora un esquema de responsabilidad conforme el Notario falla en alguna de las áreas en las cuales debe formar un juicio correcto, las que enumera así: (1) juicio de idoneidad del Propio Notario (competencia, ausencia de prohibición legal); (2) juicio de licitud del actor; (3) juicio de capacidad de las partes (4) juicio de legitimación de los otorgantes; (5) juicio sobre el esquema jurídico más apto para la consecución del resultado que interesan los otorgantes; (6) cumplimiento de los requisitos de redacción y forma, y (7) cumplimiento de los deberes de información por el Notario a las partes. [Nota al calce omitida]. [Énfasis Nuestro]. *Íd.* 400-401.

De igual manera, la Profesora Enid Martínez Moya elaboró la siguiente lista de las obligaciones que podrían considerarse como inherentes al ejercicio del notariado y cuya violación podría dar base a una acción bajo el Artículo 1802 del Código Civil, a saber: (1) recibir y analizar la voluntad de los comparecientes; seleccionar el vehículo contractual apropiado para hacer cumplir la voluntad de las partes; (2) **redactar correctamente las escrituras**, siempre observando las formalidades de ley; (3) **velar por la validez sustantiva del negocio de que se trate**; (4) hacer las advertencias necesarias para cumplir con el deber de consejo; (5) velar por la dación de fe de conocimiento y de capacidad; (6) asegurarse de que en casos de refinanciamiento el dinero le sea pagado al acreedor de cualquier hipoteca que tuviera que ser cancelada; (7) conservar el protocolo; expedir copias certificadas y simples; cancelar los sellos dispuestos por ley; y, (8) en términos generales, cumplir con todo lo dispuesto en la Ley Notarial. E. Martínez Moya, *Derecho Notarial y Registral Inmobiliario*, 64 Rev. Jur. UPR 873, 888 (1995).

Claro está, para que el notario responda extracontractualmente por daños y perjuicios también hay que cumplir con las exigencias del Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141. Como sabemos, la culpa o negligencia consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación. *Montalvo v. Cruz*, 144 DPR 748, 755 (1998). Se trata de la falta del debido cuidado, es decir, el no anticipar y prever las consecuencias racionales de un acto u omisión, que una persona prudente y razonable hubiera previsto en las mismas circunstancias. *Íd.* Por tanto, el mero hecho de un acto negligente no genera responsabilidad del notario, ya que es preciso probar los tres elementos esenciales del Artículo 1802, a saber: un acto negligente, un daño resultante y una relación causal entre el acto y el daño. *Malavet Vega*, supra, pág. 407.

Recordemos que conforme a la teoría de causalidad adecuada que rige nuestro ordenamiento jurídico, no es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el resultado, sino la que, según la experiencia general, ordinariamente lo produce. Este concepto de la causa presupone que la ocurrencia del daño que da base a la reclamación sea previsible dentro del curso normal de los acontecimientos. *López v. Porrata Doria*, 169 DPR 135, 151-152 (2006). Es por esto que el deber de indemnizar requiere que haya un nexo causal entre el daño y el hecho que lo originó, pues solo se indemnizarán los daños que sean consecuencia del hecho que obliga a la indemnización. *Estremera v. Inmobiliaria Rac. Inc.*, 109 DPR 852, 856 (1980). A modo de ejemplo, en *Rosas González v. Acosta Pagán*, 134 DPR 720 (1993) se responsabilizó a un abogado en daños por dejar de inscribir una escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad luego de haberse comprometido con el demandante a hacerlo.

Por ende, acorde con la responsabilidad civil que dispone el Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, un notario tiene el indeclinable deber y obligación de propiciar y cerciorarse de que los otorgantes ante él realicen el negocio jurídico en donde **den su consentimiento de manera informada y a conciencia. El “estado de conciencia” se obtiene cuando el notario cumple con su deber y obligación, y da las explicaciones, advertencias, reservas y aclaraciones necesarias que hagan falta para lograr el consentimiento informado de todos los otorgantes.** *In Re Meléndez Pérez*, 104 DPR 770, 775-776 (1976).

De otra parte, en *Fed. Pesc. Playa Picúas v. U.S. Inds., Inc.*, *supra*, nuestro Tribunal Supremo adopta y aplica, “en la esfera de la práctica y ejercicio de la Notaría en Puerto Rico, la norma eximente de responsabilidad civil del “error de juicio, honesto e informado”, que consistentemente hemos aplicado en acciones, por

alegada mala práctica profesional, en el campo de la medicina en nuestra jurisdicción.” Nuestro más alto foro coincide con el Tratadista español José María, Sanahuja y Soler en que *no* es responsable “por la autorización de un acto que, **aunque declarado nulo por los tribunales lo ha sido en virtud de un criterio de hermenéutica legal**, del cual se puede disentir sin incurrir en ignorancia inexcusable.” [Énfasis Nuestro].¹⁹ Añadió, además, y citamos por su pertinencia, lo siguiente:

Con frecuencia, las controversias jurídicas pueden dar lugar a opiniones doctrinales encontradas. Somos del criterio de que en tales casos, el notario que estudia y fundamenta la selección de alguno de esos criterios cumple con su responsabilidad profesional, **independientemente de que su interpretación sea luego estimada errónea o equivocada por un tribunal**. *En otras palabras* --y no obstante el hecho de que el notario puertorriqueño viene en la obligación de ejercer su misión conforme a las normas de excelencia profesional que el ejercicio del notariado moderno requiere de todo notario-- la adopción de un criterio jurídico por parte de éste, *cuando son dables varias alternativas meritorias*, no impone sobre el notario responsabilidad civil **por la posterior adopción de un criterio distinto por parte de los tribunales**.

Resolvemos, en consecuencia, que un error de juicio en el quehacer notarial no da lugar a responsabilidad civil de parte del notario cuando éste actúa conforme a un juicio informado y honesto, fundado el mismo **en un adecuado estudio en una interpretación razonable** de las disposiciones legales vigentes al momento del otorgamiento de la escritura **que es luego declarada nula por un tribunal**. [citas omitidas]. [Énfasis Nuestro]. *Íd.*, a las págs. 321 y 322.

En cuanto a la aplicación de la doctrina del error honesto e informado como eximente de responsabilidad, la profesora Sarah Torres Peralta señala que se deben cumplir varios criterios, entre estos, citamos el siguiente:²⁰

El notario tiene que probar en los hechos y circunstancias particulares presentes, por testimonio pericial o de otra índole que sea admisible, que su curso de acción adoptado, **que culmina en su actuación errónea**, ha sido uno razonable y aceptado en la práctica notarial moderna, prevaeciente en Puerto Rico **al momento de la autorización del acto notarial**. [Énfasis Nuestro].

¹⁹ *Íd.*, a la pág. 321 citando a Sanahuja y Soler, *Tratado de Derecho Notarial*, Tomo I, Bosch, Barcelona, Ed. 1945, pág. 344.

²⁰ S. Torres Peralta, *El Derecho Notarial Puertorriqueño*, Edición Especial, San Juan, Publicaciones STP, Inc., 1995, págs. 45, 47-50.

En cuanto a este criterio, el Tribunal Supremo determinó que en las acciones de daños y perjuicios radicadas contra un notario por alegadamente haber incurrido en conducta causante de daños a una de las partes o a terceros, en el documento por él otorgado requiere “testimonio pericial y de otra índole” **para demostrar que el curso de acción por él tomado era uno razonable y aceptable en la práctica del notariado.** *Fed. Pesc. Playa Picúas v. U.S. Inds., Inc.*, supra, a la pág. 323. Por último, es importante destacar que la acción contra el Notario está supeditada a que se declare nulo el documento por él otorgado para entonces poder determinar, si en las circunstancias apuntadas, **existe alguna responsabilidad del notario.** El posible perjuicio o la lesión que pueda sufrir el notario “son contingentes, esto es, supeditados a que ocurran en el futuro una serie de eventos y circunstancias que, necesariamente, no tienen que darse.” *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, 158 DPR 403, 438 (2003).²¹

C. El Alcance de la Revisión Judicial

Nuestro ordenamiento dispone que los tribunales apelativos no intervendrán con la apreciación y adjudicación de credibilidad que de la prueba realizan los tribunales de instancia, en ausencia de pasión, prejuicio, error manifiesto o parcialidad. *Rodríguez Santiago v. Nationwide Insurance*, 156 DPR 614 (2002); *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62 (2001). El foro apelativo está impedido de sustituir o descartar por sus propias apreciaciones, las determinaciones de hechos que realiza el foro primario, fundamentando su posición en un examen del expediente sometido a su escrutinio. *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420 (1999). Asimismo, las determinaciones de credibilidad que realiza el

²¹ Véase, además, Malavet Vega, supra, a la pág. 407.

foro sentenciador merecen gran deferencia por parte del tribunal intermedio.

En asuntos de credibilidad de la prueba hay una norma de deferencia impuesta a los tribunales apelativos. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267 (1998); *Argüello v. Argüello*, supra. El TPI es quien, de ordinario, está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical, puesto que es quien oye y observa declarar a los testigos. *Argüello v. Argüello*, supra; *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92 (1987). El juzgador primario goza de preeminencia al poder apreciar sus gestos, contradicciones, manerismos, dudas y vacilaciones, oportunidad que le permite formar en su conciencia la convicción de si dicen, o no, la verdad. *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119 (2004). Por lo tanto, como ya indicamos, este tribunal apelativo puede **intervenir con la apreciación de la prueba** cuando existe **error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión por parte del juzgador de los hechos**. *Rolón García v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999); *López Vicil v. I.T.T. Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857, 865 (1997); *Pueblo v. Collado Justiniano*, 140 DPR 107, 115 (1996).

IV.

En el presente caso los apelantes señalan la comisión de cuatro errores. Tres de estos errores están relacionados con la determinación del TPI al declarar con lugar la solicitud de desestimación del Notario-apelado al amparo de la Regla 39.2 (c) de Procedimiento Civil. Por estar los errores relacionados entre sí, los discutiremos en conjunto.

a.

Los apelantes indican que de la prueba presentada surge la posibilidad de prevalecer en su reclamo contra el Notario-apelado. Entre sus argumentos mencionan, además, que aun está en controversia la reclamación entre los apelantes y Martineau, por lo

que la desestimación contra el Notario-apelado resulta en esta etapa de los procedimientos una violación al debido proceso de ley. Adelantamos que les asiste la razón a los apelantes. Veamos.

La Regla 39.2 (c) requiere un escrutinio sereno y cuidadoso de la prueba que lleve al ánimo del jugador el **pleno convencimiento** de que el demandante (los apelantes) no tiene oportunidad de prevalecer. Por otro lado, si la prueba presentada demuestra **algún grado** de que el demandado pudo haber tenido responsabilidad por los actos que se imputan, entonces la duda requiere que el demandado (el Notario-apelado) **presente su caso para una visión más completa de los hechos envueltos**. Además, la decisión del TPI tiene que estar orientada por el sentido de la justicia a la solución justa, rápida y económica.

Por otro lado, la responsabilidad extracontractual del Notario emana de la inobservancia de sus deberes en el desempeño de su gestión notarial, y que la misma sea la causa de los daños reclamados. Como indicamos, el Profesor Malavet Vega agrupó dicha responsabilidad causante de un daño en varios escenarios, entre estos: (1) por defectos formales del instrumento público que frustra sus fines, (2) por los vicios de fondo o de forma que determinen la nulidad parcial o total, (3) por error en el medio jurídico escogido, y (4) por deficiente asesoramiento sobre las consecuencias del acto notarial. De la demanda enmendada surge claramente que las alegaciones contra el Notario-apelado son las siguientes: 31) ... *en representación de Martineau Hills y faltando a su deber de imparcialidad como notario y de manera negligente, asesoró a ésta e impidió que se entregara a la parte demandante la cantidad de \$500,000 depositada en la cuenta plica, alegando que no se había obtenido la liberación de las condiciones y restricciones que afectan la parcela objeto de la compraventa;* 32) ... *incumplió con sus obligaciones como notario y faltó a su función notarial al dar fe de que*

*la finca aquí objeto de compraventa se encontraba libre de gravámenes, todo ello contrario al estado registral de la misma; y 33) ...actuó de manera negligente y causó perjuicios al no cumplir con las disposiciones de la sección 583 (h) de la Ley de Tierras y haber autorizado la escritura previo al recibo de la comunicación del Secretario.*²² Notamos que todas las alegaciones están contempladas en las instancias antes señaladas.

En relación a las alegación referente a que el licenciado González Nieto faltó como notario a su deber de imparcialidad, el TPI simplemente concluyó que los apelantes no cumplieron con su carga probatoria para establecer esta causa acción y que, si la actuación o violación de imparcialidad hubiese ocurrido, ella transcendía solamente el marco disciplinario.²³ Como señalamos, la acción disciplinaria a la que puede estar sujeto un notario por violación a los deberes inherentes de la profesión, puede conllevar también el que este responda civilmente cuando cause un daño y ese daño emane de la negligencia y/o el descuido en el ejercicio de la gestión notarial. **Una situación no excluye la otra.** Por tanto, conforme a la Regla 39.2 (c) el TPI tenía que realizar un escrutinio sereno y cuidadoso de la prueba para así poder concluir que los apelantes no tienen probabilidad alguna de prevalecer en su reclamo contra el Notario-apelado.

De una lectura de la Transcripción de la Prueba Oral Estipulada (TPO) encontramos que **no surge el pleno convencimiento** de que los apelantes no tienen oportunidad de prevalecer. Destacamos que surge lo siguiente de la prueba presentada por los apelantes:

1. Del testimonio de la Sra. Jeannette Carrasquillo Vegerano surge que ella acompañó a sus padres a hacer el cierre de la compraventa. Los llevó la *realtor* Ogla Silva a la oficina del licenciado. Los recibieron el *señor Cacho y el señor Nieto*. Una vez firmada la escritura

²² Véase Apéndice del Recurso, págs. 93-94.

²³ Véase Apéndice del Recurso, págs. 70 y 73.

hubo un cambio y el señor Cacho y el licenciado González Nieto se fueron a otra oficina.²⁴ La idea del cambio en la escritura fue del señor Cacho y el licenciado González Nieto.²⁵ En el contrainterrogatorio señaló que en un salón estaban el licenciado González Nieto, su papá, su mamá y ella, y en otro salón Oglá Silva y el señor Cacho discutiendo la escritura.²⁶

2. El licenciado González Nieto testificó que, previo a la otorgación de la escritura, la transacción se discutió en una mesa de negociación y estaban Oglá Silva, los demandantes, él y el señor Cacho.
3. El licenciado González Nieto testificó que, a la fecha de la transacción, 13 de mayo de 2005, él era el abogado de la empresa del señor Cacho.²⁷ En la transacción *yo actué como notario*.
4. El licenciado González Nieto indicó que las partes acordaron hacer lo que dice la Escritura Núm. 18. Además, mencionó que *...A mi nadie me contrató más que para autorizar una escritura para la transacción que aquí [nos] está ocupando*.²⁸ Declaró que *... eso fue lo que las partes pactaron. Y yo todo lo que hice como notario fue recoger el pacto de las partes. A mi nadie me pidió ni Cacho ni sus clientes ni el cliente de don...Estades, me pidieron a mí que yo hiciera nada que no fuera vertir por escrito lo que acordaron Cacho y Oglá Silva...*²⁹
5. El licenciado González Nieto testificó que procedió a otorgar la escritura porque el comprador y el vendedor se pusieron de acuerdo.³⁰
6. El licenciado González Nieto *...yo interpreté, cuando recibo la carta, que las condiciones que había puesto la parte compradora para adquirir la finca por un millón de dólares no se había dado*.³¹
7. El licenciado González Nieto testificó que Martineau previo al otorgamiento “era cliente en mi oficina.”³² “Yo fui el abogado seleccionado por Martineau Hills para estructurar la transacción, para ser ... llevarla a cabo como notario. Posterior a ...”.³³
8. La Lcda. Garriga Cesani testificó que discutió la carta del 30 de agosto de 2005 con el licenciado González Nieto.³⁴ Cuando recibió la carta del 30 de agosto la envió al este.³⁵ El licenciado González Nieto le indicó “que no tenía autorización de su cliente, de Martineau, para desembolsar el dinero.”³⁶ En referencia a la carta del 21 de septiembre de 2005 suscrita por el licenciado González Nieto esta testificó “P. Como representante de

²⁴ Véase la TPO, pág. 735

²⁵ Véase la TPO, pág. 744.

²⁶ Véase la TPO, pág. 789.

²⁷ Véase la TPO, pág. 199.

²⁸ Véase la TPO, págs. 473-474.

²⁹ Véase la TPO, pág. 475.

³⁰ *Íd.*, a la pág. 454.

³¹ *Íd.*, a la pág. 432.

³² *Íd.*, a la pág. 1361.

³³ *Íd.*, a la pág. 1362.

³⁴ *Íd.*, a la pág. 963.

³⁵ *Íd.*, a las págs. 972-973.

³⁶ *Íd.*, a la pág. 973.

Martineau. R. Bueno, parece ser. Entendiendo que sí.”³⁷

9. El señor Cacho testificó conocer al licenciado González Nieto desde niño, es su amigo, y “[e]l licenciado González Nieto en toda mi vida solamente ha hecho notaría” y lo contrató para redactar la escritura.³⁸

10. El señor Cacho testificó que el licenciado González Nieto le explicó que “al no estar esa carta presente existía un riesgo que la carta no dijera lo que específicamente nosotros queríamos hacer.”³⁹

En atención a la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la responsabilidad del abogado-notario, la prueba testifical en el presente caso no está huérfana de elementos que podrían fundamentar adecuadamente la alegación de los apelantes referente a las violaciones incurridas por el licenciado González Nieto en el ejercicio de los deberes inherentes como notario incluyendo una actuación parcializada hacia una parte. A manera ilustrativa, de las propias declaraciones de la hija de los apelantes, señora Carrasquillo Vegerano, surge que el licenciado González Nieto asesoró directamente al señor Cacho en la transacción al punto que cuando surgió la idea de hacer un cambio a la Escritura de Compraventa Núm. 18 se fue a discutir, en otra oficina, el asunto exclusivamente con este y no de manera general con los demandantes. En nuestro estado de derecho, el abogado notario ha de ser escrupuloso en deslindar ambos campos. El abogado representa los intereses de un cliente. El notario no representa a cliente alguno. *In re Lavastida et al.*, 109 DPR 45, 86 (1979). Por ende, no puede, bajo circunstancia alguna, inclinar la balanza en favor de uno u otro de los otorgantes por el mero hecho de que su cliente de asesoría sea parte.

Además, en cuanto a la alegación de la demanda enmendada relativa a que el Notario-apelado actuó de manera negligente y causó

³⁷ *Íd.*, a la pág. 1005.

³⁸ *Íd.*, a las págs. 1671 y 1672.

³⁹ *Íd.*, a la pág. 1673.

perjuicios al no cumplir con las disposiciones de la sección 583 (h) del Título VI de la Ley de Tierras⁴⁰ y haber autorizado la escritura previo al recibo de la comunicación del Secretario de Agricultura, esta también está incluida dentro de los posibles escenarios de responsabilidad civil, o sea, cuando se causa daño por defectos formales del instrumento público que frustra sus fines o por los vicios de fondo o de forma que determinan la nulidad del instrumento.

En la Sentencia Parcial apelada el TPI concluyó que el Notario-apelado otorgó la Escritura de Compraventa Núm. 18 confiando en las manifestaciones que le realizaron las partes, y que por ello no transcribió en el documento la carta conforme lo requería la Escritura Núm. 144 como requisito de forma.⁴¹ No obstante, de las determinaciones de hechos no surge que el foro primario haya establecido que los requisitos impuestos por la Escritura Núm. 144 y el Título VI de la Ley de Tierras, *supra*, eran formalidades para la validez del contrato de compraventa, alegadamente plasmado en la Escritura de Compraventa Núm. 18. Entendemos que tal proceder del foro primario está predicado **en el hecho incontrovertible que todavía está en controversia la nulidad del negocio jurídico y cuáles fueron los acuerdos que realizaron las partes**. Al resolver la misma, el tribunal de primera instancia deberá considerar que la Escritura Núm. 144 de 24 de agosto de 1972 y el Título VI de la Ley de Tierras establecen unos requisitos so pena de nulidad.⁴²

Enfatizamos que el notario no es un mero espectador en el negocio jurídico. Por lo que no es aceptable, como base para exonerar cualquier incumplimiento con sus deberes como notario, la defensa del licenciado González Nieto, repetidamente

⁴⁰ Título VI de la Ley de Tierras de Puerto Rico, Art. 79-C (h), 28 LPRA sec. 583 (h).

⁴¹ Véase Apéndice del Recurso, pág. 80.

⁴² *Íd.*, a la pág. 49. Determinaciones de Hechos 6-9.

manifestada, que él redactó la Escritura de Compraventa Núm. 18 a base de las representaciones fácticas que le manifestaron los demandantes, a través de la Sra. Oglá Silva, así como en los acuerdos de las partes. Aun cuando estamos conscientes que el licenciado González Nieto plasmó en la escritura que las cargas y gravámenes que pesan sobre la propiedad surgen de un estudio de título, preparado previo a la fecha de la otorgación del documento, no podemos obviar, como hemos reseñado, que la transacción estaba sujeta a unos requisitos sustantivos de forma impuestos por la Ley de Tierras y la Escritura Núm. 144 de 1972 cuyo incumplimiento hacía el negocio jurídico *nulo ab initio*.⁴³ Recordemos que, como ha expresado nuestro alto foro al autorizar un documento, el notario da fe pública y **asegura que ese documento cumple con todas las formalidades de ley, formal y sustantivamente**, que el documento es legal y verdadero y que se trata de una transacción válida y legítima. *In re Avilés, Tosado*, 157 DPR 867, 889 (2002). Incluso el TPI determinó que “resulta debatible” la interpretación del Notario-apelado en cuanto a que la Escritura de Compraventa Núm. 18 hubiese sido inscribible tal y como se autorizó, y que esta no violaría el Título VI de la Ley de Tierras, si con la evidencia de una renuncia válida de todas las restricciones de la finca una parte interesada hubiese solicitado del Registrador que eliminase las mismas.

En Puerto Rico *el notario no es un simple observador del negocio jurídico que ante él se realiza limitando su actuación a cerciorarse de la identidad de partes y autenticidad de las firmas*. *In Re Meléndez Pérez*, supra, a las págs. 774-775. Como señalara el Tribunal Supremo en *In Re Meléndez Pérez*, supra:

Su función, que no es privada, sino pública, trasciende la de un autómatas legalizador de firmas y penetra el campo de legalidad de la transacción que ante él se

⁴³ Respecto a la Escritura 144, véase el Apéndice del Recurso, pág. 428.

concreta. ¿Cómo guardar silencio ante una situación lesiva para cualquiera de los otorgantes, si su entrenamiento legal le hace testigo de la irregularidad? ¿Para qué otra cosa sirve su profesión de abogado por ley puesta a disposición de las partes en su despacho notarial? En su deber de ilustrar, y dar consejo legal a las partes contratantes, no hay guardarraya que separe al notario del abogado. **El notario que impasible ve consumarse en su presencia un pacto cuyas consecuencias legales ignora alguna de las partes o que pudiendo hacerlo, por ser abogado, rehúsa explicar a los menos informados el significado y proyecciones de cláusulas para ellos poco menos que ininteligibles; el notario que limita su intervención rutinaria a leer o dar a leer el documento a los otorgantes y asegurarse de la identidad de sus personas y firmas, en un ritual aséptico pero vacío de la inteligencia y comprensión de los firmantes, está con su desidia derrotando los fines y propósitos que le hicieron depositario de inapreciable confianza pública.** (Énfasis nuestro).

Por lo anterior, así como de las dichas expresiones del TPI, no surgen los criterios dispuestos en la Regla 39.2 (c) para conceder la desestimación solicitada por el Notario-apelado. Reiteramos que los apelantes alegaron en la demanda enmendada que el Notario-apelado fue negligente al otorgar la Escritura de Compraventa Núm. 18 faltando a sus obligaciones en su gestión notarial.

b.

De otra parte, resulta sorprendente que sin el Notario-apelado pasar su prueba, el foro de primera instancia haya concluido que la interpretación dada por este al otorgar la Escritura de Compraventa Núm. 18 constituyó un error honesto e informado.⁴⁴ Como indicamos, la doctrina del error honesto e informado, como eximente de responsabilidad, requiere que una vez demostrado que el curso de acción tomado por el Notario constituye una actuación errónea, **entonces el Notario puede demostrar que su actuación fue una razonable y aceptable** en la práctica notarial moderna prevaleciente en Puerto Rico al momento de la autorización del acto

⁴⁴ Véase Apéndice del Recurso, pág. 80.

notarial. **Sin duda alguna dicha prueba aun no ha sido presentada.**⁴⁵

Sobre este aspecto, merece singular mención que en el derecho precedente quedó diáfánamente establecido que el Tribunal Supremo ha dictaminado que **un notario** puede presentar como **defensa** esta doctrina en las acciones de daños y perjuicios que puedan ser radicadas contra este por su desempeño en los documentos por él otorgados.⁴⁶ Así que es al notario a quien le corresponde demostrar exclusivamente, **mediante testimonio pericial y de otra índole, que la práctica por él seguida en el documento otorgado era una razonable y aceptable en la práctica de la notaría en nuestra jurisdicción.**

En consecuencia, incidió el TPI al levantar *motu proprio* la referida defensa sin que el Notario-apelado haya pasado prueba que cumpla con los requisitos impuestos en nuestro ordenamiento jurídico al respecto. La mera interpretación que el Notario-apelado le brindó a las leyes aplicables a la transacción no es suficiente en derecho. Dicha evidencia no es la requerida por el Tribunal Supremo para poder aplicar la norma eximente de responsabilidad. Se requiere testimonio pericial y de otra índole para que el tribunal primario pueda llegar a dicha determinación.

En otro aspecto, resulta necesario destacar que la reclamación contra el Notario-apelado es contingente a la reclamación presentada por las partes relativa a la nulidad o validez

⁴⁵ Nos resulta sumamente meritorio puntualizar que en relación al uso de proyectos de sentencia por parte de los magistrados de instancia nuestro Tribunal Supremo en varias ocasiones ha censurado la práctica de firmar proyectos de sentencia a ciegas. La sentencia que emite un tribunal debe ser el producto del pensamiento, análisis y criterio jurídico del juez sentenciador, y no de los abogados de las partes. *Malavé v. Hospital de la Concepción*, 100 DPR 55 (1971); *Arroyo v. Rattan Specialties*, 117 DPR 35 (1981). En el caso de autos, la tercera demandada nos advirtió del hecho de que el TPI solicitó al Notario-apelado la presentación de un proyecto de sentencia en la cual “introdujo subrepticamente unas expresiones que afectaban, impactaban e incidían directamente en la reclamación que había formulado la parte codemandada Martineau Hills en contra de la compareciente.” Véase, *Comparecencia Especial de Naturaleza Aclaratoria* del 26 de julio de 2019, alegación núm. 10.

⁴⁶ *Fed. Pesc. Playa Picúas v. U.S. Inds., Inc.*, supra.

de la Escritura de Compraventa Núm. 18, controversia que admite el licenciado González Nieto en su escrito que aun no ha sido adjudicada por el TPI.⁴⁷ Recalamos que la acción contra el Notario apelado está condicionada a que se declare nulo el documento por él otorgado para entonces determinar si existe alguna responsabilidad del notario. Por ende, resulta prematura la desestimación de la acción de la parte apelante contra el licenciado González Nieto, en atención a un análisis incompleto del contenido del documento, debido a que todavía el foro primario no ha adjudicado la controversia sobre la nulidad o validez de la Escritura de Compraventa Núm. 18 a base de los requisitos de forma requeridos por el Título VI de la Ley de Tierras y la Escritura Núm. 144.

De decretarse la nulidad, ello constituiría el origen del posible perjuicio o daño alegadamente ocasionado por el notario en el incumplimiento de sus deberes en la función notarial. Por ende, no puede invertirse el orden de los procesos, por lo que tampoco es correcta la aseveración del TPI al concluir que ... *los demandantes (apelantes) lo que reclaman, y para lo que pasaron prueba, es el cumplimiento específico del negocio contenido en la Escritura 18 y el pago de la suma restante y no la nulidad del negocio jurídico con la correspondiente devolución de las prestaciones...*⁴⁸ Como es sabido, los tribunales tienen el deber de conceder aquello a lo cual las partes tengan derecho, aunque estas se equivoquen con respecto al derecho aplicable. *Torres Capelas v. Rivera Alejandro*, 143 DPR 300, 311 (1997).

⁴⁷ En el Informe de Conferencia entre Abogados con Antelación al Juicio radicado el 23 de mayo de 2016 ante el TPI surge que los apelantes y Martineau establecieron como controversias la nulidad de la Escritura de Compraventa Núm. 18 al incumplir el notario con el Título VI de la Ley de Tierras, 28 LPRA sec. 583 (h). Véase Autos originales, Tomo 16.

⁴⁸ Véase Apéndice del recurso, pág. 81

Asimismo, el Panel IV, en su *Resolución* del 31 de agosto de 2012, claramente advirtió que el TPI venía obligado a resolver este asunto. Al respecto citamos las siguientes expresiones:

... requieren pasar juicio sobre las intenciones de las partes o sobre su libre e informada manifestación de voluntad, sobre todo, cuando esa voluntad es determinante para resolver si se configuró el contrato que genera el pleito o si alguno de sus tres elementos esenciales (consentimiento, objeto y causa) está ausente o viciado.⁴⁹

Por tanto, si la función de juzgar la normalidad y sancionar la voluntad de las partes recae, solo de manera inicial, en el notario nos preguntamos: ¿Cómo el foro de primera instancia puede adjudicar la reclamación contra el Notario-apelado sin antes determinar cuál fue la voluntad de las partes? e incluso sin previamente resolver si se formalizó el contrato según acordado.⁵⁰ La determinación de que si el contrato de compraventa se configuró, si procede su cumplimiento específico o si el mismo es nulo, son determinaciones en derecho que solo corresponden al foro de primera instancia **una vez haya examinado la totalidad de la prueba.**

Por último, una decisión al amparo de la Regla 39.2 (c) requería del TPI ponderar todas las circunstancias del caso, orientando su razonamiento a la solución justa, rápida y económica, lo cual tampoco ocurrió en el presente caso. Veamos.

c.

Analizados los autos originales del presente caso, el cual consta de veinte folios, así como la Transcripción Oral de la Prueba, y los alegatos de las partes, resolvemos que erró el foro de primera instancia al “bifurcar” las reclamaciones, ya que **estas surgen de unos mismos hechos.** Incluso la Sentencia Parcial aquí apelada atenta contra el principio antes enunciado, a saber, evitar la

⁴⁹ Véase nota al calce núm. 11.

⁵⁰ Nótese que Martineau enmendó la contestación a la demanda para alegar la nulidad *ab initio* de la escritura.

indeseable probabilidad de que surjan **fallos incompatibles** relacionados con un mismo incidente.

En el presente caso, tanto la demanda original, como la demanda enmendada (en la cual se consolida la reclamación contra el Notario-apelado) y la demanda contra tercero **comprenden cuestiones comunes de hechos y de derecho**. Así también fue advertido por el panel hermano en la Resolución del 31 de agosto de 2012 de la cual citamos nuevamente las siguientes expresiones:⁵¹

El mejor argumento para denegar la sentencia sumaria a favor de alguna de las partes del pleito —ya sea de los vendedores demandantes, de la corporación compradora demandada, de la corredora de bienes raíces, que en todo caso actuó como mandataria de los demandantes, y mucho menos del notario autorizante—, es que cada parte las interpreta de un modo distinto, con una intención, un contenido, una consecuencia o un efecto jurídico diametralmente opuestos. La lectura detenida de los cuatro escritos que se han presentado ante este foro intermedio nos ofrece la prueba más evidente y contundente de que en este caso, con todo y estipulaciones, hay cuatro versiones distintas de los hechos, procesos e intenciones que generaron el pleito. [subrayado en el original].

Por lo tanto, erró el foro de primera instancia al pretender atender las reclamaciones de manera separadas y distintas permitiendo incluso que en la continuación del juicio puedan ser atacadas las determinaciones de hechos que pudieran afectar a otra parte. Nótese que el TPI enmendó la Sentencia Parcial aquí apelada para añadir la siguiente nota al calce donde reiteró que cualquier hecho era para fines limitados y solo sería vinculante entre los apelantes y el Notario-apelado: “cualquiera de ellas que de forma alguna incida sobre los derechos de otra parte queda abierta a la presentación de prueba por esa parte.”⁵² Reiteramos que esta determinación atenta contra el principio de evitar la indeseable probabilidad de que surjan fallos incompatibles relacionados con un mismo incidente. Si bien la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, permite dictar una sentencia parcial final en cuanto a una o más

⁵¹ Véase nota al calce núm. 11.

⁵² Véase Apéndice del Recurso, nota al calce núm. 9, pág. 57.

reclamaciones estas tienen que estar distintamente diferenciadas. Además, el dictamen parcial debe dar finalidad a la controversia resuelta. Lo cual no ocurre en el presente caso.

Al juez del foro primario es a quien corresponde la dirección del proceso; sin embargo, su actuación no puede estar desprovista de una base razonable ni puede perjudicar los derechos sustanciales de una parte. Tampoco ningún acuerdo o estipulación entre las partes puede inhibir a un tribunal en el ejercicio de su función de interpretar y aplicar la ley.⁵³ Incluso esta situación también fue advertida por el panel hermano en el 2012 al expresar lo siguiente:⁵⁴

Entonces, ¿de qué vale estipular hechos si cada parte estipulante da a cada uno de ellos un alcance, un peso y un valor distinto para la solución de las controversias que generan? No podemos perder de vista que las alegadas estipulaciones de hechos no constituyen, ni pueden constituir, conclusiones jurídicas. Esas las ha de emitir el foro sentenciador al resolver el caso.

La función de adjudicar el derecho es privativa del juez y en virtud de esa facultad el tribunal **está en libertad de aplicar la norma que estime pertinente y adecuada**, aunque ello resulte contrario a los acuerdos de los litigantes.⁵⁵ En el presente caso, el foro de primera instancia no puede emitir determinaciones que no sean consistentes entre sí. El permitir ataques colaterales dentro de un mismo pleito atenta también en contra del principio de “cosa juzgada.”⁵⁶ Como es sabido, los derechos y obligaciones adjudicados mediante un dictamen judicial gozan de las características de finalidad y firmeza.

⁵³ Véanse, *Mejías v. Trib. Superior*, 82 DPR 562, 570 (1961); *Coll v. Picó*, 82 DPR 27, 37 (1960).

⁵⁴ Véase nota al calce núm. 11.

⁵⁵ *Íd.*

⁵⁶ De las propias alegaciones de las partes surge el patente conflicto que se creado con la prueba al tratar de resolver cada reclamación de manera separada y distinta. A manera ilustrativa, nótese que en la *Comparecencia Especial de Naturaleza Aclaratoria* la tercera demandada, Sra. Oglá Silva Carmona, nos advierte que el Notario-apelado intenta inducirnos a error al catalogarla como mandataria de los apelantes. Al respecto, señalamos que dicha controversia ya había sido anticipada por el Panel IV en su *Resolución* del 31 de agosto de 2012. Sin embargo, aun se mantiene sin resolver.

Consecuentemente, en el caso de autos, incidió y abusó de su discreción el tribunal de primera instancia al separar, haya sido *motu proprio* o a solicitud de parte, las reclamaciones instadas por los apelantes. Ello ha resultado en un trámite sumamente atropellado lo que ha puesto a la parte demandante en desventaja. Ha representado, además, gastos y demoras innecesarias atentando contra los fines de la justicia y la economía procesal a lo que nuestro ordenamiento jurídico aspira. **Máxime en un caso que lleva catorce años pendientes de adjudicación.**

Por todos los fundamentos antes expuestos, concluimos que erró el TPI al declarar con lugar la solicitud de desestimación al amparo de la Regla 39.2 (c) de Procedimiento Civil. Los tres errores señalados se cometieron. Reiteramos que, dada la gravedad de una desestimación de la causa de acción, los tribunales deben ser cuidadosos al atender una moción al amparo de la Regla 39.2(c) pues conlleva el final de la reclamación de un demandante y de su día en corte.

d.

En el segundo señalamiento de error los apelantes aducen que el TPI erró al excluir como prueba de la parte demandante el Informe de la Oficina de Inspección de Notaría (ODIN) donde se considera y evalúa la Escritura de Compraventa Núm. 18 del 13 de mayo de 2005.⁵⁷ En el escrito de apelación los apelantes señalan que el TPI no permitió preguntas relacionadas al contenido del Informe y excluyó esta prueba sin fundamento alguno.⁵⁸ Argumentaron que procedía la admisión del informe como parte de su prueba porque se trataba de evidencia pertinente. Posteriormente, en su alegato suplementario los apelantes indicaron que el referido informe no es prueba de referencia por constituir una de las excepciones

⁵⁷ Véase la TPO, pág. 1454.

⁵⁸ Véase Escrito de Apelación, pág. 40.

contempladas en la Regla 805 de las Reglas de Evidencia. Además, estos mencionaron lo siguiente:⁵⁹

Como fundamento para excluir esta prueba, el TPI señaló que la pregunta dirigida al Apelado trataba de un aspecto ético que competirá adjudicar al Tribunal Supremo. [nota al calce omitida] [...] Sin embargo y a pesar de haber declarado con lugar la objeción, el TPI en efecto dictaminó en su sentencia parcial que “las actuaciones del Notario estaban permitidas por el claro texto de la Regla 5 del Reglamento Notarial.” [Nota al calce omitida]. [subrayado en el original].

Por su parte, el Notario-apelado señaló en su oposición a la apelación que el Informe es inadmisibile por varios fundamentos: (1) constituye prueba de referencia inadmisibile, (2) impide su derecho a la confrontación, y (3) que nuestro ordenamiento no permite el testimonio pericial sobre asuntos de derecho.⁶⁰

Las Reglas 104, 105 y 106 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. V, regulan el procedimiento a seguir ante la admisión o exclusión errónea de evidencia y determinan el efecto que tiene la comisión de un error de esta naturaleza sobre un dictamen. En lo aquí pertinente la Regla 104 en su inciso (B) establece que, “en el caso de exclusión errónea de prueba, la parte perjudicada deberá invocar el fundamento específico para la admisibilidad de la evidencia ofrecida y hacer una oferta de prueba de forma que surja claramente cuál es la evidencia que ha sido excluida y la naturaleza, propósito y pertinencia para la cual se ofrece.” Con relación a la Regla 104, el Tratadista R. Emmanuelli Jiménez comenta lo siguiente:

La Regla 104 s[o]lo exige que se traiga a colación la naturaleza, propósito y **pertinencia de la evidencia**. La “naturaleza” es la esencia y propiedad característica de cada ser [nota al calce omitida]. Por tanto, es necesario establecer en qué consiste la evidencia que se ofrece. “A propósito”, significa que **algo adecuado u oportuno** para lo que se desea o para el fin a que se destina. [nota al calce omitida]. Luego, se debe establecer con que fin es que se presenta la prueba. “Pertinente” significa: que viene a propósito; **conducente o concerniente al pleito**. [nota al calce omitidas]. Según la Regla 401, la evidencia pertinente

⁵⁹ Véase Alegato Suplementario de la parte apelante, pág. 30.

⁶⁰ Véase *Alegato en Oposición a Apelación*, págs. 31-33.

es aquella que (1) tiende a hacer la existencia de un hecho, que tiene consecuencias para la acción, **más o menos probable** de lo que sería sin tal evidencia, o (2) **sirve para impugnar o sostener la credibilidad de un testigo o declarante**. Es necesario establecer que la evidencia excluida cumple con los criterios de la Regla 401. Con cumplir con estos requisitos, la corrección del fundamento correcto de admisibilidad pierde importancia. [Énfasis Nuestro]. R. Emmanuelli Jiménez, *Prontuario de Derecho Probatorio Puertorriqueño*, 4Ta ed. rev., San Juan, Ediciones SITUM, Inc., 2015, pág. 75.

La Regla 105 (a) de Evidencia es clara con relación al efecto que tendrá el error en la admisión o exclusión de evidencia señalando lo siguiente:

(A) Regla general

No se dejará sin efecto una determinación de admisión o exclusión errónea de evidencia ni se revocará por ello sentencia o decisión alguna a menos que:

(1) la parte perjudicada con la admisión o exclusión de evidencia hubiere satisfecho los requisitos de objeción, fundamento u oferta de prueba establecidos en la Regla 104 y,

(2) el Tribunal que considera el señalamiento estime que la evidencia admitida o **excluida fue un factor decisivo o sustancial en la sentencia emitida** o decisión cuya revocación se solicita.

Por ende, no bastará que la parte haga una objeción, u oferta de prueba según sea el caso, los foros apelativos debemos analizar la importancia que tuvo la prueba admitida o excluida en el proceso decisorio del foro sentenciador. Este análisis consiste en indagar si la evidencia erróneamente admitida o excluida fue un factor fundamental o fue la pieza que movió al juzgador de instancia a resolver de la forma que lo hizo. Sobre este asunto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico dispuso que un tribunal revisor, debe realizar **un examen de probabilidades** y concluir si, de haberse admitido la evidencia, el resultado hubiera sido distinto. *FDIC v. Caribbean Mktg. Ins. Agency*, 123 DPR 247 (1989).

En la vista celebrada el 5 de abril de 2018, y durante el contrainterrogatorio del Notario-apelado, el representante legal de los apelantes confrontó al testigo con el Informe de la Oficina de

Inspección de Notarías lo cual provocó la inmediata objeción del representante legal del Notario-apelado.⁶¹ A continuación, citamos la Transcripción Oral de la Prueba, a las págs. 1445-1447:

Lcdo. Soto

P. Muy bien. A preguntas anteriores de este abogado, usted señaló que **usted entendía que usted no había infringido la Regla 5 y la 5a del Reglamento Notarial**. ¿Correcto?

Testigo:

R. Es correcto

P. Mas, sin embargo, la ODIN, que es la autoridad designada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico para evaluar precisamente este tipo de circunstancias, según se desprende de aquí, **concluyó todo lo contrario**.

Lcdo. Rullán:

Objeción, Su señoría.

[...]

Hon. Juez:

Voy a hacer una determinación, no ... voy a hacer una determinación. Se ... **Con lugar la objeción**.

Licenciado, de nuevo, el ... con relación al pleito particu... en eso, obviamente lo que se ... ese párrafo lo que dirige es a una conclusión de ODIN y unas recomendaciones que hace ODIN. En cuanto al pleito este en particular, las controversias, **obviamente este Tribunal ejercerá su criterio independiente**, basado, obviamente, en la prueba y en la determinación de hechos que en su momento se hagan y la interpretación del derecho.

Lcdo. Soto:

Correcto

Hon. Juez:

Obviamente. Entonces, con relación a este ... en cuanto, obviamente, a la función adjudicativa del Tribunal Supremo, en cuanto a los aspectos éticos, eso el Tribunal Supremo en su momento lo adjudicará.

Lcdo. Soto:

Sí. Su señoría...

Hon. Juez:

Que sería el foro que adjudicaría y que en su momento dado, pues sería ya una determinación del Tribunal Supremo que tendría un efecto distinto. Hasta ahora mismo en cuanto ... **esto quedaría excluido en cuanto** a la ... y **la objeción se declara con lugar**.

Inmediatamente, los apelantes solicitaron reconsideración la cual fue declarada *No Ha Lugar*. Ante dicho dictamen los apelantes

⁶¹ En la vista celebrada el el 26 de febrero de 2018 se estipuló la autenticidad del Informe pero el Lcdo. Luis G. Rullán Marín, representante legal del Notario-apelado, expresó que no renunciaba a ninguna objeción de admisibilidad. Véase la TPO, pág. 29.

realizaron una oferta de prueba de la totalidad del informe. No obstante, se hizo lectura de las páginas 18 y 19 del mismo. El Informe está marcado como Prueba Ofrecida No Admitida 1 de la parte demandante. Por lo tanto, habiéndose cumplido con los requisitos de la Regla 104 de Evidencia, pasamos a considerar el error señalado.

Al amparo de la Ley Notarial de 1987, 4 LPRA sec. 2001 *et seq.*, el notario es un “profesional del derecho que ejerce una función pública, autorizada para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen.” 4 LPRA sec. 2002. La inspección de notarías y el examen de los protocolos están a cargo del Juez o Jueza Presidente del Tribunal Supremo de Puerto Rico, el cual, en el descargo de su facultad para reglamentar la notaría, delegó dicha función en la Oficina de Inspección de Notarías. 4 LPRA secs. 2101 y 2107. La ODIN tiene a su cargo la inspección de notarías, el examen de protocolos y cualquiera otra función relacionada con la supervisión de los notarios o notarias según le fue delegado por el Tribunal Supremo. 4 LPRA sec. 2102.

De la Sentencia Parcial apelada surge que el TPI, al analizar la prueba relacionada a la alegada parcialidad del Notario-apelado, concluyó que “[l]as actuaciones del Notario estaban permitidas por el claro texto de la Regla 5 del Reglamento Notarial.”⁶² En la nota al calce número 41 de la Sentencia Parcial el TPI expresó lo siguiente:

Reiteramos de esta forma nuestra decisión de no entender en la controversia de si el Informe de la Oficina de Inspección de Notarías **es correcto o no, ni si lo allí expresado implica falta alguna de los deberes del Notario.** El Informe no fue admitido en evidencia, aunque los Demandantes hicieron un ofrecimiento de prueba de la totalidad de este. La única pregunta formulada sobre su contenido fue objetada por el Notario y sostenida por el Tribunal. [Énfasis Nuestro].

⁶² Véase Apéndice del Recurso, pág. 72.

Por otra parte, de la TPO antes citada también surge que el foro de primera instancia entendió que el informe emitido por la ODIN no podía ser admitido para sustituir su criterio. En consecuencia, el TPI no sustentó su posición en ninguna de las Reglas de Evidencia.⁶³ De lo antes expuesto solo podemos inferir que el TPI entendió que dicho informe no era pertinente.

Las Reglas 401 y 402 de las Reglas de Evidencia disponen lo siguiente:

Regla 401. Definición de evidencia pertinente

Evidencia pertinente es aquella que tiende a hacer la existencia de un hecho, que tiene consecuencias para la adjudicación de la acción, más probable o menos probable de lo que sería sin tal evidencia. Esto incluye la evidencia que sirva para impugnar o sostener la credibilidad de una persona testigo o declarante.

Regla 402. Relación entre pertinencia y admisibilidad

La evidencia pertinente es admisible excepto cuando se disponga lo contrario por imperativo constitucional, por disposición de ley o por estas reglas. La evidencia no pertinente es inadmisibile.

Como indicamos, en el informe la ODIN consideró y evaluó la Escritura de Compraventa Núm. 18 del 13 de mayo de 2005 y las actuaciones del licenciado González Nieto en su función notarial, asunto que sin duda alguna está en controversia en el presente pleito. En la oferta de prueba se hizo lectura de la conclusiones y recomendaciones de la ODIN de las cuales citamos lo siguiente:⁶⁴

“Independientemente de las manifestaciones de la parte vendedora y de la responsabilidad que puedan tener los otorgantes en esta controversia, entendemos que el notario venia obligado a cumplir con lo dispuesto en la ley y como conocedor del derecho debió orientar a las partes en cuanto a la necesidad de esperar la contestación de las agencias pertinentes. Consideramos que el desempeño del notario querellado no reflejó el cuidado que amerita la función notarial. Es importante recordar que la función notarial es de carácter esencialmente preventivo.”

⁶³ Mediante Resolución del 21 de febrero de 2018 y notificada el 23 siguiente, el TPI expresa que la solicitud de exclusión del Informe se basa en una petición del codemandado licenciado González Nieto relativa a los *testimonios de unos funcionarios de esa oficina*. Indicó, además, *Ahora bien, estamos en posición de re-evaluar dicha exclusión. Así pues, se traerá dicho informe el día del comienzo del juicio en su fondo para pasar nuevamente juicio sobre si procede la exclusión del mismo*. Véase Autos originales, Tomo 19. Véase, además, nota al calce 61.

⁶⁴ Véase la TPO, pág. 1459.

En la presente sentencia en más de una ocasión hemos indicado que la acción disciplinaria a la que puede estar sujeto un notario por violación a los deberes inherentes de la profesión puede conllevar también el que este responda civilmente cuando cause un daño y ese daño emane de la negligencia y/o el descuido en el ejercicio de la gestión notarial. **Reiteramos que una situación no excluye la otra.** Ciertamente las consecuencias disciplinarias solo corresponden al Tribunal Supremo. Ahora bien, la determinación de si se cometió una falta o inobservancia a sus deberes y esta produjo un daño le compete al foro revisado.

Por lo tanto, el Informe de la ODIN es prueba pertinente y admisible en evidencia. Además, la misma no constituye prueba de referencia por constituir un informe público no sujeto a la regla general de exclusión de prueba de referencia, conforme dispone la Regla 805 inciso (h) de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 805(h).⁶⁵

En conclusión, erró el TPI al excluir el informe por el fundamento de que este solo forma parte del asunto disciplinario ante el Tribunal Supremo. El Informe de la ODIN no constituye prueba de referencia ni es impertinente. Además, sin duda alguna en un examen de probabilidades su admisión hubiese provocado

⁶⁵ En torno a los récords e informes públicos, la Regla 805 de las Reglas de Evidencia, supra, dispone que:

Aun cuando la persona declarante esté disponible como testigo, una declaración no estará sujeta a la regla general de exclusión de prueba de referencia en las siguientes circunstancias:

[.]

(h) Récords e informes públicos. - Cualquier forma de récords, informes, declaraciones o compilaciones de datos de oficinas o agencias gubernamentales que describan:

- (1) Las actividades que se realizan en dicha oficina o agencia;
- (2) los asuntos observados conforme al deber impuesto por ley de informar sobre dichos asuntos, excluyendo, sin embargo, en los casos criminales, cualquier asunto observado por oficiales de policía y otro personal del orden público, o
- (3) en casos o procedimientos civiles y en casos criminales en contra del gobierno, las determinaciones de hecho que surjan de una investigación realizada conforme a la autoridad que confiere la ley.

El informe se excluirá cuando las fuentes de información u otras circunstancias inspiren falta de confiabilidad.

que el TPI declarara sin lugar la desestimación al amparo de la Regla 39.2 (c).⁶⁶ Por lo tanto, el referido informe es admisible por ser la Oficina de Inspección de Notarías quien tiene a su cargo “(l)a inspección de notarías y el examen de los Protocolos” y cualquiera otra función relacionada con la supervisión de los notarios según delegada por el Tribunal Supremo y el Juez Presidente. 4 LPRA sec. 2102. Una vez admitido el Informe, el foro *a quo* le impartirá un escrutinio sereno y cuidadoso para darle el peso adjudicativo correspondiente en la adjudicación de las controversias. En conclusión, se cometió el error señalado.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, modificamos la sentencia parcial apelada a los efectos de revocar la determinación que declaró con lugar la desestimación de la reclamación instada por los apelantes contra el licenciado González Nieto, y se confirma la determinación de declarar con lugar la desestimación de la reconvencción instada por este. Así modificada, se confirma. Además, dejamos sin efecto la moción en auxilio de jurisdicción para que se continúen los procedimientos.

Notifíquese.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

⁶⁶ Al respecto, el TPI concluyó en la Sentencia Parcial, sin considerar el informe como pieza evidenciaria, que el Notario-Apelado actuó conforme a la Regla 5 del Reglamento Notarial y que ante lo “debatible” de su interpretación como notario ello constituyó un error honesto e informado.