

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

ORLANDO ESTIEN
CINTRÓN
Apelante

V.

FIRSTBANK Y OTROS

Apelados

KLAN201900941

Apelación

Procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Aguadilla

Sobre:
Incumplimiento de
contrato, dolo,
daños y perjuicios

Caso Núm.:
ADP2016-0009

Panel integrado por su presidenta, la Juez Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres

Rodríguez Casillas, juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2019.

Orlando Estien Cintrón (apelante) nos solicita la revocación de la Sentencia Parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla (TPI) mediante la cual se desestimó sumariamente la demanda de epígrafe.

Oportunamente las partes apeladas presentaron sus respectivos alegatos en oposición.

Al tenor del marco fáctico-jurídico que a continuación esbozamos, confirmamos la Sentencia Parcial del TPI.

-I-

El 27 de enero de 2016 el apelante instó la Demanda de epígrafe en contra de Isabela Sol & Mar GC Corp. (corporación) y los notarios Gerardo A. Quirós López, Santiago Mari Roca y Teresa Jiménez Meléndez (los notarios), además de otra partes y aseguradoras de nombres desconocidos. En síntesis, reclamó daños por no haber podido inscribir a su nombre un inmueble adquirido

de la corporación. Alegó que los notarios codemandados no hicieron algunas reservas y advertencias, y tampoco fueron diligentes al corregir las deficiencias. Por lo anterior, el apelante solicitó la compensación de sus daños, la nulidad de las escrituras y la restitución de su prestación.¹

Entre otros trámites, el 20 de abril de 2018 el apelante presentó su Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial, a la cual, anejó su declaración jurada. Solicitó al TPI que sumariamente resolviera que los tres notarios codemandados habían sido negligentes al otorgar las escrituras.²

Por su parte, los notarios Mari Roca y Quirós López presentaron sus respectivas mociones de oposición a sentencia sumaria y solicitud de desestimación sumaria, en la cual, alegaron que no existía causa de acción en su contra, por lo que procedía desestimar la demanda del apelante.³ A su vez, la corporación presentó su moción de sentencia sumaria en la que también solicitó la desestimación de la acción en su contra.⁴

El apelante se opuso a la solicitud de desestimación sumaria de ambos notarios y reiteró su solicitud de dictamen sumario a su favor.⁵ El apelante también se opuso a la solicitud sumaria de la corporación, a lo cual, esta replicó.⁶

El 30 de abril de 2019 el TPI celebró una vista argumentativa en la cual, las partes expusieron sus respectivas posturas sobre la procedencia del remedio sumario.

¹ La Demanda del apelante fue enmendada, al menos, en dos ocasiones. Apéndice del recurso, págs. 92-111 y 113-126.

² Apéndice del recurso, págs. 127-147.

³ Id., págs. 148-198 y 317-353.

⁴ Id., págs. 199-316.

⁵ Id., págs. 354-372.

⁶ Id., págs. 373-390.

Considerada la totalidad del expediente y la vista argumentativa, el 11 de julio de 2019 el TPI dictó y notificó su Sentencia Parcial, en la cual declaró Ha Lugar la solicitud de desestimación sumaria presentada separadamente por ambos notarios y la corporación, y rechazó la solicitud de sentencia sumaria del apelante.⁷ Así, estimó probado e incontrovertido los siguientes hechos materiales:⁸

En el caso de autos son hechos incontrovertibles que Prime Investment S.E. le vendió el solar objeto de este pleito, identificado como solar número 38 del bloque L de la Urbanización Vistas de Medina (Mansiones del Atlántico) en el barrio Mora de Isabela a Michael F. Pérez Rodríguez, mediante la Escritura número 8 otorgada ante el Notario José R. Franco Rivera. Este último, a su vez, mediante la Escritura número 29, sobre Compraventa y asumiendo hipoteca, otorgada ante el Notario José R. Franco Rivera, le vendió el solar 38 del bloque L a Isabela Sol y Mar G.C. Corp. Luego, el 25 de noviembre de 2006, Isabela le vendió al demandante Estien Cintrón, el solar número 38 del bloque L. Dicha compraventa se realizó mediante la Escritura pública número 60 otorgada en Aguada, P.R., ante el Notario Público Gerardo A. Quirós López. No admite controversia el hecho que en la cláusula novena de la Escritura 60 se expresó que previo a su otorgamiento se realizó un estudio de título de la propiedad en cuestión por parte de la codemandada The Title Security Group Inc., con fecha del 2 de noviembre de 2006. Tampoco está en controversia que lo reflejado en ese estudio de título se consignó en los párrafos tercero y cuarto de la Escritura 60. Además, en la mencionada cláusula novena de la Escritura 60 el notario Quirós López le advirtió expresamente al demandante Estien Cintrón de acreditar el estado de cargas y gravámenes descrito en la escritura con la correspondiente certificación del Registro de la Propiedad o la comprobación directa o examinando los libros del Registro. Le advirtió también, en esa misma cláusula novena, que la certificación registral negativa no excluye la posibilidad de cargas inscritas con posterioridad a la certificación. Aún más, es un hecho incontrovertible que en la Escritura 60, el codemandado Quirós López, en el párrafo expositivo segundo, consignó que el vendedor (Isabela) había adquirido la propiedad, como dijimos antes, por título de compraventa y asunción de hipoteca mediante la escritura número 29 otorgada el 10 de noviembre de 2005 ante el Notario Franco Rivera, y que esta última, fue presentada en el Registro de la Propiedad el 19 de julio de 2006 y aguardaba calificación e inscripción.

No existe controversia que ese mismo 25 de noviembre de 2006, se otorgó una primera hipoteca sobre la propiedad, mediante la Escritura 202 otorgada en Aguada ante el Notario Público Santiago Mari Roca. El Lcdo. Mari Roca relacionó toda la información del estudio de título realizado el 2 de noviembre de 2006, en su escritura y todas las advertencias de ley aplicables. Véanse, páginas 32 a 35 de la

⁷ Id., págs. 1-14.

⁸ Id., págs. 10-12.

Escritura número 202. La Escritura 202 fue presentada al Registro de la Propiedad el 11 de diciembre de 2006. Lo mismo ocurrió con la Escritura 304 sobre Segunda hipoteca otorgada ante la Lcda. Teresa Jiménez Meléndez. En la página 8 de dicha escritura 304 se relacionaba el estado registral de la finca que surgía del estudio de título.

Posteriormente, en el año 2012, el demandante otorgó un Acta sobre hogar seguro ante otra notaria que no es parte en este pleito. Dicha Acta fue presentada al Registro. No obstante, el 6 de mayo de 2013, la Registradora de la Propiedad notificó que el Acta de hogar seguro no podía ser inscrita debido a falta previa de documento autorizado por el Notario José R. Franco Rivera, que provocaba falta de tracto de no ser corregido. Véase, Anejo 9 de la solicitud de sentencia sumaria de parte codemandada Isabela. Ese mismo 6 de mayo de 2013, de igual forma, la Registradora de la Propiedad notificó que la Escritura 60 otorgada el 25 de noviembre 2006 ante el Notario Gerardo Quirós López estaba impedida de ser inscrita debido a falta previa de documento autorizado por el Notario José R. Franco Rivera. Véase Anejo 10 de la solicitud de sentencia sumaria de parte codemandada Isabela. Lo mismo ocurrió con la Escritura 202 otorgada ante el licenciado Mari Roca y la Escritura 304 otorgada ante la licenciada Jiménez Meléndez. Es decir, es incontrovertible que las escrituras de los notarios codemandados no ganaron acceso al Registro, en ese momento, por falta de tracto causado por deficiencias en otras escrituras otorgadas por otro notario que no es parte en este pleito, las cuales, no podían ser inscritas por deficiencias. También no está en controversia que ello fue notificado en el 2013, pasados más de 6 años desde el otorgamiento de la Escritura 60.

Ante ello, el demandante Estien Cintrón hizo gestiones con el Notario Santiago Mari Roca, y con el Notario Gerardo Quirós López. Conforme el demandante, estos siempre atendieron sus llamadas y comunicaciones. Véase, Anejo 11 de la solicitud de sentencia sumaria de parte codemandada Isabela - Deposition a Orlando Estien, página 69, línea 16 hasta y página 81, línea 10.

Es un hecho incontrovertido que los defectos en las escrituras otorgadas ante el Notario Franco Rivera que provocaron la situación registral no surgían del estudio de título realizado por The Title Security Group Inc. con fecha del 2 de noviembre de 2006. No es hasta el año 2013, que tanto los notarios Quirós López y Mari Roca, así como el demandante se enteran de la situación Registral de las escrituras provocadas por los defectos de las escrituras de Franco Rivera. En efecto, el demandante admitió que cuando compró en el 2006, ni los notarios ni Fernando Fernández, presidente de Isabela Sol y Mar G.C. Corp., conocían los defectos que la Registradora notificó allá para el 2013 sobre las escrituras previas a la compraventa. Véase, Anejo 11 de la solicitud de sentencia sumaria de parte codemandada Isabela - Deposition a Orlando Estien, pág. 328, línea 1 hasta pág. 330, línea 17.

Señalamos, además, como un hecho incontrovertido que el demandante ha sido dueño y poseedor y ha tenido control de forma ininterrumpida y pacífica de la propiedad 38 bloque L desde el 25 de noviembre de 2006 hasta el presente. Véase Anejo 11 de la solicitud de sentencia

sumaria de parte codemandada Isabela - Deposition a Orlando Estien, pág. 127, línea 4 hasta pág. 128, línea 9.

Finalmente, es importante resaltar que todas las escrituras objeto de este caso incluyendo las del señor Franco Rivera, quien hoy día, está suspendido del ejercicio de la abogacía, véase *In re Franco Rivera*, 197 DPR 628 (2017), fueron inscritas en el Registro sin ningún otro señalamiento el 14 de mayo de 2018. Por lo que, al día de hoy, la propiedad consta inscrita a nombre del demandante.

A base de las precitadas determinaciones, el TPI concluyó que no había nexo causal entre los daños reclamados por el apelante y las acciones de los notarios y la corporación. En ese sentido, coligió que los notarios habían cumplido con los deberes estatutarios aplicables respecto a sus funciones notariales. Indicó que del marco fáctico incontrovertido surge que los notarios otorgaron las escrituras conforme a Derecho, pues hicieron las advertencias legales necesarias y descansaron en las constancias del Registro de la Propiedad, según los estudios de título realizados. Asimismo, determinó que la corporación cumplió con su deber como vendedora, pues le entregó al apelante la propiedad comprada por este y su posesión no fue interrumpida. Así, indicó que las deficiencias notariales invocadas no constan en las escrituras de los notarios codemandados, sino en las intervenciones anteriores de otros notarios no demandados, y las deficiencias eventualmente fueron corregidas y al presente la propiedad consta inscrita a favor del apelante. En consecuencia, desestimó la demanda del apelante respecto a los dos notarios y la corporación.

Inconforme, el apelante presentó el recurso que nos ocupa y le imputó los siguientes errores al foro primario:

Erró el [TPI] al no incluir en su Sentencia Parcial como hechos incontrovertidos los siguientes hechos: [a-i]

Erró el [TPI] al no encontrar que existe controversia en el hecho número 38 de la Moción de Sentencia Sumaria de la corporación sobre cuáles fueron los incumplimientos de la corporación apelada de epígrafe.

Erró el [TPI] al resolver en su Sentencia Parcial que “El Lcdo. Mari Roca relacionó toda la información del estudio de título realizado el 2 de noviembre de 2006, en su escritura y todas

las advertencias de ley aplicables”. [Página 11 de la Sentencia Parcial, Exhibit 1].

Erró el [TPI] al resolver que el Derecho del apelante aquí compareciente como propietario no se afectaba, a pesar de los problemas de inscripción de la propiedad. [Página 12 de la Sentencia Parcial, Exhibit 1].

Erró el [TPI] al desestimar la demanda (a) sin tener en consideración las múltiples gestiones realizadas por el apelante aquí compareciente con los apelados de epígrafe para lograr la inscripción de su título en el Registro de la Propiedad, sin que estos hicieran las gestiones necesarias para lograr dicha inscripción y (b) sin incluir en su Sentencia un solo argumento de hecho o de Derecho que justificara la desestimación a favor de la corporación.

Erró el [TPI] al no dictar Sentencia Sumaria en contra de los Notarios apelados de epígrafe.

Ante nos, el apelante reitera su teoría de que sufrió daños debido a que por la negligencia de los notarios y la corporación, *inicialmente* las escrituras de su propiedad no pudieron ser inscritas.

En sus respectivos alegatos en oposición, tanto la corporación como los notarios Mari Roca y Quirós López, las partes apeladas proponen que no incidió el TPI al desestimar sumariamente la demanda del apelante en su contra.

-II-

A.

La Regla 36 de Procedimiento Civil regula el mecanismo procesal de la sentencia sumaria, cuyo propósito principal es facilitar la solución justa, rápida y económica de casos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales y esenciales.⁹ Se considera un hecho material esencial “aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable”.¹⁰ Por lo tanto, procederá dictar una sentencia sumaria:

si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las

⁹ 32 LPRA Ap. V, R. 36; *Bobé v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6, 19-20 (2017).

¹⁰ *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011).

declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia, demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que [,] como cuestión de derecho[,] el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.¹¹

Es decir, este mecanismo podrá ser utilizado en situaciones en las que la celebración de una vista o del juicio en su fondo resultare innecesaria, debido a que el tribunal tiene ante su consideración todos los hechos necesarios y pertinentes para resolver la controversia y sólo le resta aplicar el derecho.¹² De manera, que un asunto no debe ser resuelto por la vía sumaria cuando:

- (1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hayan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho no procede.¹³

La precitada regla establece los requisitos de forma que debe satisfacer toda solicitud de sentencia sumaria.¹⁴ El inciso (a) de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, dispone que la moción de la parte promovente deberá contener:

- (1) Una exposición breve de las alegaciones de las partes;
- (2) los asuntos litigiosos o en controversia;
- (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;
- (4) una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;
- (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y
- (6) el remedio que debe ser concedido.¹⁵

Asimismo, presentada una moción de sentencia sumaria, la parte promovida no deberá cruzarse de brazos ni descansar

¹¹ Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e).

¹² *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 17-18 (2015); *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012).

¹³ *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, supra, pág. 168.

¹⁴ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 431 (2013).

¹⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (a).

exclusivamente en meras afirmaciones o en las aseveraciones contenidas en sus alegaciones.¹⁶ Es preciso que la parte promovida formule —con prueba adecuada en derecho— una posición sustentada con contradecaraciones juradas y contradocumentos que refuten los hechos presentados por el promovente.¹⁷ Por consiguiente, cualquier duda que plantee sobre la existencia de hechos materiales en controversia no será suficiente para derrotar la procedencia de la solicitud.¹⁸ Después de todo, “[l]a etapa procesal para presentar prueba que controvierta los hechos propuestos por una parte en su Moción de Sentencia Sumaria no es en el juicio, sino al momento de presentar una Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria, según lo exige la Regla 36 de Procedimiento Civil”.¹⁹

En ese sentido, la parte promovida también tiene la obligación de cumplir con las exigencias enunciadas en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil.²⁰ Le corresponde citar con especificidad cada uno de los párrafos, según enumerados en la solicitud de sentencia sumaria, que entiende se encuentran en controversia, al igual aquellos que no.²¹ Dicha tarea, deberá ser realizada de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente y haciendo referencia a la prueba admisible en la cual se sostiene la impugnación, con cita a la página o sección pertinente.²² Ahora bien, la inobservancia de las partes con la normativa pautaada tiene repercusiones diferentes para cada una. Al respecto, nuestro Tribunal Supremo ha señalado que:

¹⁶ *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 785 (2016).

¹⁷ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 214-215 (2010).

¹⁸ *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 26 (2014).

¹⁹ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 122 (2015).

²⁰ Regla 36.3 (b)(1) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b)(1).

²¹ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432.

²² *Id.*; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, pág. 17.

[p]or un lado, si quien promueve la moción incumple con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar su pedido. A *contrario sensu*, si la parte opositora no cumple con los requisitos, el tribunal puede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si procede en derecho. Incluso, si la parte opositora se aparta de las directrices consignadas [en la regla] el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación [de los hechos ofrecidos por el promovente].²³

En ese mismo orden, nuestra jurisprudencia ha establecido que el deber de numeración no constituye un mero formalismo ni es un simple requerimiento mecánico sin sentido.²⁴ Este esquema le confiere potestad a los tribunales para excluir aquellos hechos propuestos que no hayan sido enumerados adecuadamente o que no hayan sido debidamente correlacionados con la prueba.²⁵

Entretanto, es menester señalar que al ejercer nuestra función revisora sobre decisiones en las que se aprueba o deniega una solicitud de sentencia sumaria, nos encontramos en la misma posición que los foros de primera instancia.²⁶ Al tratarse de una revisión de *novo*, debemos ceñirnos a los mismos criterios y reglas que nuestro ordenamiento les impone a los foros de primera instancia, y debemos constatar que los escritos de las partes cumplan con los requisitos codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.²⁷ A tenor con lo expuesto, el Tribunal Supremo insular ha pautado lo siguiente:

[...] el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. [...]

[Por el contrario], de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el

²³ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 111.

²⁴ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 434.

²⁵ *Id.*, pág. 433.

²⁶ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 118; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004).

²⁷ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 118.

Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.²⁸

Desde luego, el alcance de nuestra función apelativa al intervenir en estos casos no comprenderá la consideración de prueba que no fue presentada ante el foro de primera instancia ni la adjudicación de hechos materiales en controversia.²⁹

B.

Al revisar una determinación de un foro de menor jerarquía, los tribunales tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso.³⁰ Como regla general, los foros apelativos no tenemos facultad para sustituir las determinaciones del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones.³¹ De manera, que si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juzgador de instancia a quien corresponde la dirección del proceso.³² No obstante, la referida norma de deferencia encuentra su excepción y cede, cuando la parte promovente demuestra que “hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con perjuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”.³³ Por “discreción” se entiende el “tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”.³⁴ No obstante, “el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al

²⁸ *Id.*, págs. 118-119.

²⁹ *Id.*

³⁰ *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013).

³¹ *Id.*, pág. 771.

³² *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, págs. 434-435.

³³ *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012).

³⁴ *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

concepto de la razonabilidad”.³⁵ A esos efectos, el Tribunal Supremo local ha indicado las situaciones que constituyen un abuso de discreción:

[c]uando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos.³⁶

Esta normativa aplica igualmente a casos resueltos al amparo de la precitada Regla 36 de Procedimiento Civil, toda vez que el principio rector que habrá de guiar a los foros primarios al resolver la procedencia de una solicitud de sentencia sumaria es el sabio discernimiento, por ser dicho mecanismo un remedio discrecional.³⁷ De lo contrario, se podría despojar a un litigante de su día en corte, en violación a su derecho constitucional a un debido proceso de ley.³⁸

Téngase presente que la precitada norma de deferencia a las decisiones de instancia, se fundamenta en que el foro primario es quien tiene la oportunidad de escuchar a los testigos declarar y apreciar su “*demeanor*”.³⁹ Ahora bien, lo anterior no es de aplicación a la evaluación de la prueba pericial y documental. En lo que respecta a las conclusiones de hecho basadas en prueba pericial o documental, los foros revisores nos encontramos en igual posición que los tribunales sentenciadores para apreciarla y adoptar nuestro

³⁵ *Id.*

³⁶ *Ramírez v. Policía de P.R.*, 158 DPR 320, 340-341 (2002).

³⁷ *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013).

³⁸ *Id.*

³⁹ *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 659 (2006).

propio criterio.⁴⁰ Incluso, podemos descartarla, aunque sea técnicamente correcta.⁴¹

De conformidad con la normativa antes expuesta, los tribunales apelativos, de ordinario, aceptan “como correctas las determinaciones de hechos de los tribunales de instancia, al igual que su apreciación sobre la credibilidad de los testigos y el valor probatorio de la prueba presentada en sala”.⁴² A pesar de ello, en ocasiones, la deferencia al arbitrio del juzgador de los hechos no es absoluta.⁴³ De manera, que:

[a]unque alguna prueba sostenga las determinaciones de hechos del tribunal, si de un análisis de la totalidad de la evidencia este Tribunal queda convencido de que se cometió un error, como cuando las conclusiones están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida, las consideraremos claramente erróneas.⁴⁴

En cuanto a las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil apunta que:

[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos.⁴⁵

Dicho de otro modo, las determinaciones de hechos basadas en la credibilidad conferida por el juzgador a los testigos que declaren ante sí merecen gran deferencia.⁴⁶ Por tanto, nuestra intervención con la evaluación de la prueba testifical procede únicamente cuando un análisis integral de la misma “nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia”.⁴⁷ De ahí, que nuestro

⁴⁰ *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 777 (2011); *Arrieta v. De la Vega*, 165 DPR 538, 551 (2005).

⁴¹ *Id.*

⁴² *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 771.

⁴³ *Id.*

⁴⁴ *Id.*, pág. 772.

⁴⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

⁴⁶ *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, supra, pág. 356.

⁴⁷ *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012).

reglamento establece que cuando una parte señale algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o la apreciación errónea de la misma, deberá someter una transcripción, exposición estipulada o narrativa de la prueba.⁴⁸

C.

Por su relevancia al presente dictamen, nos referimos brevemente a las siguientes expresiones del Tribunal Supremo en *In re Vázquez Pardo*:⁴⁹

Como principio del derecho notarial, todo notario está inexorablemente vinculado al estricto cumplimiento de la Ley Notarial de Puerto Rico⁵⁰ y a los cánones del Código de Ética Profesional, 4 LPRA Ap. IX.⁵¹ Los notarios están obligados a respetar la Ley Notarial de Puerto Rico. En el cumplimiento de dicha función el notario puertorriqueño representa la fe pública y la ley para todas las partes.⁵² Una vez el notario se aparta de cumplir con estos requisitos y las formalidades, incurre en conducta que acarrea una sanción disciplinaria, ya que lesiona la confianza y la función pública investida en él.⁵³ La sanción disciplinaria correspondiente incluye no solo su función como notario, sino también como abogado.⁵⁴

[...]

Hemos expresado que la fe pública notarial tiene como base la voluntad ilustrada de los contratantes; no puede ser fruto de la ignorancia y la obscuridad.⁵⁵ Por esto, al ser el notario el principal instrumento de la fe pública, y conocedor del Derecho y las leyes, tiene la obligación de propiciar y cerciorarse de ese estado de conciencia informada.⁵⁶ Tiene la obligación de suplir las explicaciones, aclaraciones y advertencias en todo caso en que haga falta para lograr el consentimiento enterado de los otorgantes al acto notarial.⁵⁷

-III-

Al tenor de los precitados fundamentos jurídicos, procedemos a atender los señalamientos de error, los cuales se resumen en la sencilla controversia de si erró el TPI al dictar sentencia sumaria

⁴⁸ Regla 19 (A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 19 (A). Véanse, además, Reglas 19 (B), 20, 76 (A) y (E).

⁴⁹ 185 DPR 1031, 1040-1042 (2012).

⁵⁰ Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987 (4 LPRA sec. 2001 *et seq.*).

⁵¹ *In re Martínez Almodóvar*, 180 DPR 805 (2011).

⁵² *In re González Maldonado*, 152 DPR 871 (2000); *In re Colón Muñoz*, 131 DPR 121 (1992).

⁵³ *In re Capestany Rodríguez*, 148 DPR 728 (1999).

⁵⁴ *In re Martínez Almodóvar*, *supra*.

⁵⁵ *In re Hernández Vázquez*, *supra*.

⁵⁶ *In re Hernández Vázquez*, *supra*.

⁵⁷ *Íd.*; *In re Meléndez Pérez*, 104 DPR 770 (1976).

desestimando la demanda del apelante en contra de la corporación y los notarios. Luego de cuidadosamente examinar el expediente, en particular las mociones sobre sentencia sumaria de todas las partes aquí comparecientes, y tomando en consideración que el foro primario celebró una vista argumentativa, de todo lo cual desprende que no existe controversia sobre los hechos materiales del caso, concluimos que no incidió el TPI al dictar la Sentencia Parcial apelada.

Del expediente y de los hechos probados no surge que los notarios apelados hubiesen faltado a su deber notarial o hubiesen omitido advertencias legales e información necesarias para otorgar las escrituras de la compraventa y la hipoteca del apelante. Incluso, quedó establecido que las deficiencias que dificultaron la inscripción de las referidas escrituras, eran imputables a la intervención notarial previa. Más aún, las escrituras luego fueron inscritas. Así, no quedó probado —no solo el daño reclamado por el apelante— sino también la carencia de una relación causal imputable a los notarios codemandados.

Igualmente es importante mencionar que respecto a la corporación como vendedora tampoco se evidenció un nexo causal ni daños. La corporación como vendedora entregó el bien y el apelante como comprador nunca sufrió una interrupción en su posesión. Por todo lo cual, tampoco se sostiene una causa de acción sobre daños en contra de la corporación.

Las determinaciones de hechos que el apelante indica en su primer señalamiento que el TPI debió hacer —no solo no encuentran apoyo en el expediente— sino que no afectan las conclusiones de derecho a base de las determinaciones fácticas incontrovertidas. Basta con recordar —en primer lugar— que las deficiencias

notariales no eran imputables a los notarios, y —en segundo lugar— que las escrituras de los notarios fueron eventualmente inscritas.

El resto de los señalamientos del apelante versan sobre la apreciación de la prueba del expediente y la interpretación y aplicación del Derecho por el foro sentenciador, todo lo cual, según ya explicamos, no hallamos error alguno.

Analizado el caso bajo el crisol de la normativa imperante, y ausente alguna controversia de hechos materiales, solo restaba aplicar el Derecho. Como vimos, la normativa favorece las posturas de las partes apeladas —en tanto que estos no faltaron a sus deberes estatutarios— por lo cual, no puede imputárseles responsabilidad por daños. Tampoco surge del expediente indicio alguno sobre abuso de discreción o error en la apreciación de la prueba por parte del TPI.

Por lo antecedente, concluimos que el foro primario no incurrió en ninguno de los errores imputados por el apelante, por lo que procede confirmar su dictamen.

-IV-

En virtud de los enunciados fundamentos de Derecho, confirmamos la Sentencia Parcial aquí apelada.

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

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