

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

ORIENTAL BANK

Apelante

v.

NOTARIO SIXTO PABÓN
GARCÍA POR SÍ Y EN REP
DE LA SOC LEGAL DE
BIENES GANANCIALES COMP
CON LA SRA. FULANA DE
TAL, FIADORA X,
ASEGURADORA Y, FULANA
DE TAL POR SÍ Y EN REP
DE LA SOC LEGAL DE
BIENES GANANCIALES COMP
CON EL NOTARIO SIXTO
PABÓN GARCÍA

Apelado

KLAN202100838

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Salinas

Civil Núm.:
PA2021CV00022

Sobre:
Impericia
profesional
contra otros
profesionales (no
médicos), Daños y
perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda del Toro

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 26 de enero de 2022.

Comparece Oriental Bank, en adelante Oriental o el apelante, y solicita que revoquemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Salinas, en adelante TPI. Mediante la misma, desestimó con perjuicio la demanda de epígrafe.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

-I-

Surge del expediente que Oriental presentó una *Demanda* contra el Sr. Sixto Pabón García, en adelante señor Pabón o el apelado, sobre impericia profesional y daños y perjuicios.¹ En esencia, sostuvo que RG Premier Bank of Puerto Rico otorgó un préstamo garantizado con una primera hipoteca sobre un bien

¹ Apéndice de apelación, *Demanda*, págs. 1-4.

inmueble que no se pudo inscribir en el Registro de la Propiedad por falta de tractivo sucesivo. Ello, porque una escritura de segregación y compraventa autorizada por el apelado adolecía de faltas que impedían su inscripción. Como el señor Pabón no subsanó las deficiencias del instrumento público, no ha podido ejecutar la hipoteca, por lo que solicita que se ordene al apelado corregir las faltas y pagar la cantidad de \$67,480.67 por concepto del balance adeudado del préstamo.²

Por su parte, el señor Pabón presentó un *Escrito solicitando desestimación de demanda, de conformidad con la Regla 10.2, Reglas de Procedimiento Civil, prescripción de la causa*. Alega que la reclamación de Oriental se origina en una alegada falta de los deberes notariales del señor Pabón; que esa obligación es de naturaleza extracontractual; y que la misma está prescrita. Sostiene, además, que faltan partes indispensables, a saber, los deudores hipotecarios.³

El apelante se opuso a la desestimación por entender que el señor Pabón se comprometió, tanto con Scotiabank de Puerto Rico, en adelante Scotiabank, predecesor en derecho de Oriental, como con este, a subsanar las deficiencias de la escritura en controversia. Como esta obligación es de naturaleza contractual, originada mediante acuerdo verbal entre el apelado y ambas instituciones financieras, su

² *Id.*

³ *Escrito solicitando desestimación de la demanda de conformidad con la regla 10.2, reglas de procedimiento civil, prescripción de la causa, págs. 21-37.*

término prescriptivo es de 15 años, por lo que la causa de acción no está prescrita.⁴

Luego de algunos incidentes procesales adicionales, impertinentes a los efectos de nuestra revisión, el TPI emitió una *Sentencia* mediante la cual desestimó con perjuicio la demanda. Razonó que "...las alegaciones ... en contra de la parte demandada, constituyen reclamaciones sobre responsabilidad extracontractual, que el término referido para presentar reclamo es de un año, a partir de la ocurrencia del evento". A base de lo anterior concluyó:

El subsanar las deficiencias del tracto y otras relativas a la escritura presentada ante el Registro de la Propiedad ... versan sobre actos u omisiones inherentes a su función notarial y que no son asumidas por un contrato de hacer o no hacer determinado acto o prestar algún servicio o producto. Desde el año **2016** (Notificación de las deficiencias) y en favor de la parte demandante el año **2017** (fecha en la que caducó el asiento registral) transcurrió más de un (1) año desde dicho evento hasta la fecha del **10 de febrero de 2021** (fecha en la cual se radicó la demanda).

...queda establecido que la parte demandante tenía conocimiento de tal impedimento o situación (la no inscripción del derecho de hipoteca) y sus causas.⁵

Insatisfecho, Oriental presentó una *Solicitud de Reconsideración*,⁶ que el TPI declaró no ha lugar.⁷

Nuevamente inconforme, el apelante presentó una *Apelación* en la que alega que el TPI cometió los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que la relación entre Oriental y el notario Sixto Pabón

⁴ *Id.*, *Oposición a escrito solicitando desestimación ...*, págs. 51-59.

⁵ *Id.*, págs. 121-122. (Énfasis en el original).

⁶ *Id.*, *Solicitud de Reconsideración*, págs. 123-133.

⁷ *Id.*, pág. 143.

era una Notario-Cliente sujeta al término prescriptivo de un año de las obligaciones extracontractuales.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no reconocer que entre Scotiabank, ahora Oriental, se configuró un contrato verbal sujeto al término prescriptivo de quince años de las obligaciones contractuales.

El apelado no presentó su escrito en oposición en el término establecido en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, por lo cual el recurso está perfeccionado y listo para adjudicación.

Examinado el escrito del apelante y los documentos que obran en el expediente, estamos en posición de resolver.

-II-

La desestimación es un pronunciamiento judicial que resuelve el pleito de forma desfavorable para el demandante sin celebrar un juicio en su fondo o en los méritos.⁸ Cónsono con dicho propósito, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil permite a un demandado presentar una moción antes de presentar su contestación a la demanda, solicitando que se desestime la misma.⁹ Específicamente, la Regla 10.2 reconoce varios supuestos bajo los cuales es posible solicitar una desestimación, saber:

... (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; (6) dejar de acumular una parte indispensable.¹⁰

⁸ Véase, *S.L.G. Sierra v. Rodríguez*, 163 DPR 738, 745 (2005); R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico Derecho Procesal Civil*, 6ta. Ed., Puerto Rico, Lexis Nexis, 2017, sec. 3901, pág. 411.

⁹ Hernández Colón, *op. cit.*, sec. 2601, pág. 305.

¹⁰ Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

Al solicitar una desestimación, "...los tribunales vienen obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y, a su vez, considerarlos de la forma más favorable a la parte demandante".¹¹ En consecuencia, nuestro ordenamiento procesal civil permite al demandado solicitar la desestimación de la reclamación en su contra cuando de las alegaciones de la demanda es evidente que alguna de las defensas afirmativas prosperará.¹²

Ante una solicitud de desestimación, el tribunal deberá identificar los elementos que establecen la causa de acción y las meras alegaciones concluyentes que no pueden presumirse como ciertas.¹³ Así pues, para prevalecer, el demandado deberá probar que el demandante no tiene derecho a remedio alguno, aun interpretando la demanda de la manera más liberal a su favor.¹⁴

Ahora bien, el Tribunal Supremo de los Estados Unidos incorporó el criterio de plausibilidad para evaluar y examinar una moción de desestimación.¹⁵ Este parámetro exhorta al tribunal a eliminar de la demanda **aquellas alegaciones conclusorias que no deben presumirse como ciertas.**¹⁶ De esta forma, el foro sentenciador estará en posición de auscultar si las alegaciones bien fundamentadas establecen una

¹¹ *López García v. López García*, 200 DPR 50, 69 (2018); *Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013); *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013).

¹² *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043 (2020), 2020 TSPR 152; *Trans-Oceanic Life Insurance Company v. Oracle Corporation*, 184 DPR 689, 701 (2012).

¹³ Véase, *Hernández Colón*, *op. cit.*, pág. 307; *Ashcroft v. Iqbal*, 556 US 662 (2009); *Bell Atlantic Corp. v. Twombly*, 550 US 544 (2007).

¹⁴ *López García v. López García*, *supra*; *S.L.G. Sierra v. Rodríguez*, *supra*, pág. 746.

¹⁵ Véase *Bell Atlantic Corp. v. Twombly*, *supra*; *Ashcroft v. Iqbal*, *supra*.

¹⁶ *Hernández Colón*, *op. cit.*, pág. 307. (Énfasis suplido).

reclamación plausible, "que justifique que el demandante tiene derecho a un remedio, guiado en su análisis por la experiencia y el sentido común".¹⁷ De incumplir con el criterio de plausibilidad, procede desestimar la demanda e impedir que la causa de acción prosiga bajo el supuesto de que en el descubrimiento de prueba se probarán las alegaciones conclusorias.¹⁸ Ello "persigue una mayor precisión en los hechos bien alegados para lograr una mejor definición de la controversia trabada en las alegaciones".¹⁹

En fin, la desestimación de la demanda al amparo de la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, *supra*, requiere que el tribunal tome como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas.²⁰ Es decir, hay que considerar, "si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida".²¹

-III-

En esencia, Oriental sostiene que entre las partes se llevó a cabo un extenso proceso de comunicación, mayormente por vía telefónica, que se extendió por 3 años, mediante el cual el apelado se obligó libre y voluntariamente a subsanar las deficiencias notificadas por el Registrador de la Propiedad en la escritura de segregación y

¹⁷ *Id.*

¹⁸ *Id.*

¹⁹ *Id.*, págs. 307-308.

²⁰ *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006); véase, además, *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497 (1994); *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991).

²¹ *Id.*

compraventa. Cónsono con lo anterior, el señor Pabón realizó actos afirmativos dirigidos a cumplir con el contrato verbal que suscribió con Scotiabank y Oriental.

En fin, aduce que incidió el TPI al desestimar la demanda de forma precipitada, pues era necesario descubrir prueba sobre la intención de las partes. En todo caso, debió reservarse su determinación hasta que finalizara el descubrimiento de prueba. En la alternativa, debió permitir a Oriental enmendar su demanda para atemperar sus alegaciones a lo argüido en su oposición a la solicitud de desestimación. No tiene razón. Veamos.

Las alegaciones de contrato verbal entre las partes del litigio son generales, imprecisas y acomodaticias. Llama la atención que el supuesto contrato verbal entre un notario y dos instituciones bancarias está huérfano de referencias específicas a fechas, funcionarios bancarios involucrados, contenido de las prestaciones y una mínima constancia documental. Peor aún, no hay indicio alguno, que no sean las alegaciones conclusorias del apelante, del consentimiento entre las partes.

Debemos añadir, que las comunicaciones que obran en el expediente van dirigidas a exigir del notario apelado el cumplimiento de sus obligaciones como funcionario público, no a reclamar la satisfacción de una obligación contractual.

Por otro lado, la declaración jurada que obra en el expediente no ayuda a fortalecer la posición del apelante. Esto es así, porque en esta una empleada del bufete del apelante se limita a reclamar al apelado la

corrección de las faltas que impiden la inscripción de la escritura 38 de segregación y compraventa, y no hace referencia alguna al presunto contrato del señor Pabón con dos instituciones financieras.

En síntesis, la situación previamente expuesta constituye un ejemplo paradigmático de la situación en la que corresponde impedir que prosiga una causa de acción bajo el supuesto de que en el descubrimiento de prueba se probarán las alegaciones conclusorias, *supra*.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

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