Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO VILLA BEATRIZ Apelante v. VILLA BEATRIZ, ET ALS. Apelado	KLAN201900006	*Apelación* Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas Civil Núm.: CY2018CV00060 (702) Sobre: SENTENCIA DECLARATORIA

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Romero García y el Juez Torres Ramírez

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

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

El Consejo de Titulares del Condominio Villa Beatriz (Consejo de Titulares) nos solicita, mediante escrito de apelación, la revocación de una *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI). En el referido dictamen, el foro primario desestimó la causa de acción presentada por el Consejo de Titulares contra la Lcda. María García Solá, por el fundamento de prescripción.

Con el beneficio de la comparecencia de la parte apelada, examinados los documentos que surgen del expediente, y conforme al Derecho aplicable, CONFIRMAMOS el dictamen apelado.

Veamos.

I

El 8 de mayo de 2018, el Consejo de Titulares presentó una acción contra Villas Beatriz, Inc.; Lcda. García Solá; Beatriz Village

Limited Partnership; Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda y BV Holdings. En lo relacionado a este recurso de apelación, el Consejo de Titulares en la demanda sostuvo que la Lcda. García Solá fue la notaria otorgante de la Escritura de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y de gran parte de las escrituras de compraventa sobre la venta de los apartamientos; y que fue la notaria autorizante de las escrituras aclaratorias y/o enmiendas al régimen de propiedad horizontal del Condominio.

El Consejo de Titulares alegó también, que el 11 de septiembre de 2009, se otorgó la Escritura Pública Número 47 de Segregación y Constitución del Régimen de Propiedad; y que, presentada para la calificación, dicha escritura fue objeto de faltas por parte del Registrador de la Propiedad que impidieron la inscripción del régimen. Adujo, que la Lcda. García Solá no realizó ningún acto para subsanar o corregir las faltas y el asiento de presentación caducó; que -como consecuencia de lo anterior- las escrituras de compraventa e individualización y liberación, y de las hipotecas presentadas en el Registro fueron notificadas con faltas; y que los adquirentes nunca fueron notificados. Alegó que las escrituras de compraventa e individualización y liberación y de aquellas hipotecas afectadas por la denegatoria del Registrador fueron voluntariamente retiradas y nuevamente presentadas por la Lcda. García Solá para la calificación del Registrador, el 22 de mayo de 2012, antes de que se presentara la Escritura de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal. Arguyó, que el 22 de mayo de 2012, se presentó la Escritura Número 6 en la que se segregó un predio de terreno, en contravención a lo que establecía la Escritura original de Propiedad Horizontal; en consecuencia, los titulares afectados adquirieron un apartamiento

independiente del resto de la estructura donde están enclavados, ocupan un rango y prioridad anterior a la nueva presentación de constitución del Régimen. Solicitaron el otorgamiento de unas escrituras de ratificación, costo que estimaron en $200,000.

La Lcda. García Solá presentó una *Moción de Desestimación* por razón de prescripción. Sostuvo que la demanda se presentó cuatro años después del último hecho reclamado en su contra; que las acciones u omisiones imputadas se remontan al periodo de 2009 y 2014; y que, en virtud del principio de publicidad registral, la parte demandante conocía o debió conocer sobre los hechos reclamados desde la fecha de presentación de las escrituras y/o fecha de notificación por el Registro de la Propiedad de las faltas.

El Consejo de Titulares presentó una *Moción en Oposición de Desestimación de la Codemandada García Solá*. Señaló, que la base de la responsabilidad se amparaba en el incumplimiento con los deberes estatutarios de la Ley Notarial y de la Ley Hipotecaria de 1979; y que el incumplimiento con la presentación y el manejo de las copias certificadas de las escrituras era un incumplimiento de contrato entre la codemandada y los titulares codemandantes. Argumentó que la naturaleza de la reclamación contra la codemandada era contractual y que, de ser extracontractual, la obligación el cómputo del plazo de prescripción comenzó desde que la parte demandante conoció de la existencia del daño y quien se lo provocó. Por lo cual, sostuvo que no estaba prescrita.

La Lcda. García Solá presentó una réplica a la moción de desestimación. Arguyó que de la demanda no surgían alegaciones en torno a una alegada obligación contractual por parte de la codemandada; que las acciones u omisiones que se alegan se

relacionan con su desempeño en sus funciones notariales, por lo que la reclamación era de naturaleza extracontractual; y además, conforme al principio de publicidad registral, se imputaba al demandante el conocimiento de los alegados actos dañosos desde la fecha en que surgen del Registro de la Propiedad. El Consejo de Titulares presentó una *Duplica a Réplica de Moción en Oposición a Moción de Desestimación de la codemandada García Solá*. Posteriormente, la Lcda. García Solá presentó una *Moción en torno a Dúplica*.

Examinada la *Moción de Desestimación*, su oposición, así como los demás documentos relacionados, el TPI emitió una Sentencia Parcial. Entendió que en cuanto a la responsabilidad de la Lcda. García Solá las alegaciones de la demanda eran dirigidas a su incumplimiento con los deberes estatutarios de la ley Notarial de Puerto Rico y la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979, por lo que determinó que la responsabilidad era de naturaleza extracontractual y no contractual. Sostuvo que aplicaba el principio de publicidad registral porque las escrituras de compraventa y de liberación se encontraban presentadas en el Registro de la Propiedad. Debido a que el principio de la fe pública registral descansaba en la presunción de que lo contenido en el Registro lo conocen todas las personas, entendió que no procedía invocar la ignorancia sobre lo contenido en el Registro. Ante el hecho de que la última escritura de la cual se reclamaba había sido presentada hace más de un año de presentada la demanda, determinó que las alegaciones de la demanda en contra de la codemandada estaban prescritas.

No conforme con la determinación del TPI, el Consejo de Titulares apela el dictamen emitido y sostiene los siguientes señalamientos de error:

> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que la responsabilidad de la notario apelada es extracontractual y no contractual, aun cuando de las alegaciones de la demanda surge que los daños reclamados son resultado del manejo de los instrumentos públicos en el Registro de la Propiedad.
>
> Erró el Honorable Tribunal *a quo* al desestimar la causa de acción contra la notario García Solá por el fundamento de prescripción, oponiendo el principio de publicidad registral sobre la teoría cognoscitiva del daño y sus elementos constitutivos.
>
> Erró el Honorable *nisi prius* al concluir que la parte apelante debió conocer todos los elementos de su causa de acción en función de lo que surgía en el Registro de la Propiedad, soslayando el hecho de que la notario nunca informó a los titulares ni al consejo lo acontecido con los instrumentos públicos en el Registro.

II

Los criterios de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.10.2, permite que la parte demandada solicite la desestimación del pleito en su contra por:

> (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 [, y] (6) dejar de acumular una parte indispensable.

Al evaluar una moción de desestimación bajo el inciso (5) de esta regla, el tribunal debe tomar "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". Colón v. Lotería de Puerto Rico, 167 DPR 625, 649 (2006); Roldán Rosario v. Lutrón, S.M., Inc., 151 DPR 883, 890 (2000). En este ejercicio, el tribunal debe interpretar las alegaciones "conjuntamente, liberalmente y de la manera más favorable para la parte demandante". Ortiz Matías et al. v. Mora Development, 187 DPR 649, 654 (2013); Sánchez v. Aut. de los Puertos, 153

DPR 559, 570 (2001). Procede la desestimación si la parte demandada demuestra que el demandante no tiene derecho a la concesión de remedio alguno, independiente de los hechos que en su día pueda probar en apoyo a su reclamación. Autoridad de Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp., 174 DPR 409, 429 (2008); Dorante v. Wrangler de P.R., 145 DPR 408, 414 (1998).

La prescripción y la teoría cognoscitiva del daño

La prescripción es una institución de derecho sustantivo no procesal regida por las disposiciones de nuestro Código Civil. Galib Frangie v. El Vocero de P.R., 138 DPR 560, 566 (1995). En esencia, la prescripción extintiva es una forma de extinguir determinado derecho debido a la inercia de la relación jurídica durante un período de tiempo determinado. *Id*. Es decir, esta causa de acción posee una vida limitada y se extingue una vez ha transcurrido el plazo estatuido sin que se interrumpa eficazmente. Silva Wiscovich v. Weber Dental, 119 DPR 550, 554 (1987).

El propósito de establecer un término prescriptivo para entablar una acción judicial es fomentar el pronto reclamo de los derechos y la tranquilidad del obligado frente a la eterna pendencia de una acción civil en su contra. García Pérez v. Corp. Serv. Mujer, 174 DPR 138 (2008). También, se procura castigar la inercia en el ejercicio de los derechos, pues ello da lugar a una presunción legal de abandono. *Id*.; García Aponte v. E.L.A., 135 DPR 139, pág. 142 (1994); De Jesús v. Chardón, 116 DPR 238, 243 (1985); H. Brau del Toro, Los daños y perjuicios extracontractuales en Puerto Rico, Puerto Rico, Ed. Publicaciones JTS, 1986, Vol. II, pág. 567. Es por ello que cualquier demanda presentada fuera del término establecido por ley será desestimada.

Por su parte, el Artículo 1861 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5291, establece que "[l]as acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley". En el caso de las acciones de daños y perjuicios derivadas de culpa o negligencia de que se trata en el Artículo 1802, 31 LPRA sec. 5141, el término prescriptivo es de un año. El Código Civil también establece que dicho término comienza a transcurrir a partir del momento en que el agraviado tuvo conocimiento del daño y pudo ejercitar su causa de acción. Art. 1868 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5298. Por lo tanto, el conocimiento no necesariamente coincide con el momento en que se sufre el daño reparable. Umpierre Biascoechea v. Banco Popular, 170 DPR 205 (2007).

Conforme a ello nuestro más alto foro judicial ha establecido que "el plazo prescriptivo para el ejercicio de las acciones de daños y perjuicios no comienza en el instante cuando se produce la acción u omisión culposa o negligente, sino en el momento en que el perjudicado conozca que ha sufrido un daño, y sepa, además, quien es el responsable. Tenorio v. Hospital Dr. Pila, 159 DPR 777 (2003) citando a Ojeda v. El Vocero, 137 DPR 315, 325 (1994); Colón Prieto v. Geigel, 115 DPR 232, 246 (1984). Es por ello que en nuestra jurisdicción, impera la teoría cognoscitiva del daño a los fines de determinar el punto de partida de las acciones en daños y perjuicios. Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 328 (2004); Martínez v. Bristol Myers, Inc., 147 DPR 383, 405 (1999).

A estos efectos, el artículo 1868 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5298 establece el término de un (1) año, desde que se tiene conocimiento del daño, para exigir la responsabilidad por los daños causados por culpa o negligencia de que trata el artículo 1802. Esto es, se considera que el inicio del término prescriptivo comienza a transcurrir desde que el agraviado

conoce: (1) del daño o **desde que razonablemente debió conocerlo**; (2) quién fue el autor del mismo, y (3) los elementos necesarios para ejercitar efectivamente la causa de acción. Toro Rivera v. ELA, 194 DPR 393, 416 (2015); Delgado Rodríguez v. Nazario de Ferrer, 121 DPR 347 (1988); Ojeda Ojeda v. El Vocero, supra.

La responsabilidad civil del notario

Conforme al Artículo 2 de la Ley Notarial, Ley Núm. 85 de 1987:

> El notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle[s] autoridad a los mismos. La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.

4 LPRA sec. 2002.

El Tribunal Supremo ha expresado que "un notario puede responder civilmente cuando cause un daño a su cliente y este daño emane de la negligencia y descuido en el ejercicio de la gestión notarial". Feliciano v. Ross, 165 DPR 649, (2005). Respecto a la naturaleza de la responsabilidad civil, puede ser contractual o extracontractual. Chévere v. Rodríguez, 115 DPR 432, 441 (1984). Será extracontractual cuando la labor del notario se haya limitado a la esfera de sus deberes como funcionario. Es decir, la responsabilidad civil del notario es extracontractual cuando el notario provoca algún daño por haber violado una obligación que la ley le impone. Feliciano v. Ross, *supra*.

En cambio, la responsabilidad civil del notario será contractual cuando el daño surja del quebrantamiento de una

obligación que la ley no le impone al notario, pero que éste asumió contractualmente. Feliciano v. Ross*, supra*. Procede la acción en daños contractuales, únicamente cuando el daño sufrido surge como consecuencia del incumplimiento de una obligación específicamente pactada, daño que no ocurriría sin la existencia del contrato. Ramos Lozada v. Orientalist Rattan Furniture*,* 130 DPR 712 (1992). El término prescriptivo aplicable a la acción por daños contractuales es de quince (15) años y quien alegue la naturaleza contractual de la responsabilidad civil del notario tiene la carga de probar la existencia de tal contrato. Chévere v. Rodríguez*, supra.*

III

En su primer señalamiento de error la parte apelada sostiene que incidió el TPI al determinar que la responsabilidad de la notario era extracontractual y no contractual. Arguye que, conforme a las alegaciones de la demanda, la Lcda. García Solá se obligó contractualmente con los titulares a la presentación de las escrituras de compraventa en el Registro de la Propiedad.

En el presente caso el TPI entendió que de las alegaciones de la demanda surgía claramente una acción dirigida al incumplimiento de la Lcda. García Solá con los deberes estatutarios de la Ley Notarial, Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. Determinó que las acciones u omisiones de la Lcda. García Solá, **conforme a las alegaciones de la demanda**, no iban dirigidas a un incumplimiento con alguna obligación contractual, sino a los deberes estatutarios impuestos a los notarios. No cometió error el foro primario con tal apreciación.

Según las alegaciones examinadas en la demanda y en la demanda enmendada, la Lcda. García Solá fue notario otorgante de la escritura de constitución de Régimen que fue objeto de

señalamiento de faltas por el Registrador; que no subsanó las faltas alegadas; que también fueron notificadas con las mismas faltas las escrituras de compraventa individualización y liberación y aquellas hipotecas presentadas en el registro; que las escrituras fueron retiradas por la notario y nuevamente presentadas para calificación del registrador sin notificarle a los titulares; y sus escrituras tienen problemas de inscripción. Solicitaron el otorgamiento de unas escrituras de ratificación, costo que estimaron en $200,000. Todas estas alegaciones y su solicitud van dirigidas a las funciones de la abogada como notario, a las actuaciones de negligencia y al descuido de ella en el ejercicio de su gestión notarial.

Además, para que proceda una acción en daños contractuales por el notario, no solamente se tiene que probar la existencia de un contrato entre ambas partes, sino que se tiene que probar la existencia de un daño sufrido **como consecuencia del incumplimiento de la obligación específicamente pactada**. Ello, adicional a que quien alega la naturaleza contractual de la responsabilidad civil del notario tiene la carga de probar la existencia de tal contrato.

La parte apelante sostiene en su recurso que la notario **acordó** con los otorgantes titulares que se encargaría de la presentación de los instrumentos en el Registro, no obstante, **no encontramos alegación alguna en la demanda** que sostenga tal afirmación. De otra parte, aunque surge de las alegaciones que la Lcda. García Solá presentó las escrituras en el Registro de la Propiedad, las alegaciones y los reclamos sobre las omisiones y/o acciones de la Lcda. García Solá en la demanda no van dirigidas a un incumplimiento con la presentación de las escrituras en el Registro, sino que están dirigidas al deber de informar y la

omisión de subsanar prontamente las faltas que impidieron inscribir[1], siendo estos deberes estatutarios de los abogados notarios. Es por ello que el primer error no se cometió.

En su segundo y tercer señalamiento de error, que discute de manera conjunta, la parte apelante sostiene que incidió el TPI al desestimar la causa de acción contra la Lcda. García Solá por el fundamento de prescripción; y concluir que la apelante debió conocer los elementos de su causa de acción en función a lo que surgía en el Registro de la Propiedad.

La parte apelante sostiene que incidió el TPI en este caso al utilizar el principio para considerar cuándo fue que las partes conocieron del daño y para comenzar a contar el término de la reclamación extracontractual. Aducen que debió aplicar la teoría cognoscitiva del daño. Sostienen que debió comenzar a contar desde que los reclamantes conocieron del daño que no necesariamente fue en el momento que se causó el mismo. En específico alegan que "[d]e las alegaciones de la demanda se desprende que estos advinieron en conocimiento del daño, mucho tiempo después de producirse el acto"[2]. Sostienen que de las alegaciones se desprende que los titulares del condominio no

---

[1] El artículo 63 de la derogada Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad del 1979 disponía que "[e]l notario o funcionario que por su falta cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en la ley, subsanará prontamente, al ser requerido, extendiendo a su costo un nuevo documento, si fuere posible e indemnizando en todo caso a los interesados de los perjuicios que les ocasione su falta". Art. 63 Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2266. Asimismo, la actualmente vigente Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm.210-2015, establece en su Artículo 240 lo siguiente:

> El notario o funcionario que por su falta cometa alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato contenido en el documento presentado, conforme lo dispuesto en la ley, subsanará prontamente y a su costo al ser requerido mediante notificación. De ser necesario y posible, extenderá un nuevo documento. Todo notario cuyo documento sea notificado en tres ocasiones por los mismos defectos sin que se corrijan los mismos, podrá ser referido por el Registrador vía correo electrónico a la Oficina de Inspección de Notarías para la acción correspondiente. Dicho referida se efectuará simultáneamente con la tercera notificación.

[2] Véase: Apelación, pág. 13.

fueron informados de los eventos que desembocaron en la caducidad del asiento de presentación de la escritura matriz y de las decenas de escrituras de compraventa, por lo cual no está prescrita la causa de acción.

En este caso el TPI aplicó la doctrina del principio de publicidad registral para evaluar cuándo fue que las partes conocieron del daño. Este principio, que se conoce hoy como el principio de fe pública registral[3], descansa en la presunción de que el contenido de los libros del Registro *es conocido por todos*, y no podrá invocarse su ignorancia. FDIC v. Registrador, 111 DPR 602 (1981). Conforme a este principio, el Tribunal Supremo ha resuelto que el Registro es público para quienes tengan interés en conocer sobre el estado jurídico de los inmuebles y derechos reales inscritos. SLG Pérez Rivera v. Registradora, 189 DPR 729, 736 (2013).

En este caso el TPI resolvió que debía entenderse que las partes tuvieron conocimiento del daño o que razonablemente debieron conocerlo desde que se inscribió la escritura en el Registro de la Propiedad. Aunque la parte apelante arguye que no fueron notificados de la situación registral, no surge -ni en sus alegatos, ni en la demanda enmendada, ni en sus mociones presentadas ante el TPI- una fecha cierta o momento en que advinieron en conocimiento del daño *por el cual reclaman*. Es decir, no hay una fecha cierta del momento en que la parte apelante advino en conocimiento del daño. Ante la ausencia de tal alegación, y conforme al principio de la fe pública registral, resulta razonable la determinación del TPI. El tomar la fecha en

---

[3] El Art. 3 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm.210-2015, dispone sobre el carácter público del Registro. A estos efectos establece que "[e]l Registro es público para quienes tengan interés en conocer el estado jurídico de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos". 30 LPRA sec. 6003.

que se realizó la última de las acciones de la Lcda. García Solá en el Registro de la Propiedad[4] para comenzar a contar el término de cuándo las partes advinieron en conocimiento del daño, en estas circunstancias -en las que no surge alegación del momento en que supieron del daño- es conforme a derecho. No se cometieron los errores señalados en este recurso.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, CONFIRMAMOS la determinación apelada.

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

[4] Esto es, la Escritura sobre la Enmienda al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio del 29 de septiembre de 2014, que fue anejada a la escritura Matriz en el Registro de la Propiedad el 2 de marzo de 2015.