

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

INMOBILIARIA BALEARES, LLC y
otros

Recurrida

v.

SHEILA LÍ BERNABE GONZÁLEZ
y otros

Demandados

LCDO. HÉCTOR RENÉ ARROYO
AGUILAR

Peticionario

KLCE202300431

cons con

KLCE202300438

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Caso Núm.
BY2022CV03556

Sobre:
Daños y Perjuicios

INMOBILIARIA BALEARES, LLC
Recurrida

v.

PEPE & LOLA, LLC y otros
Peticionarios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de agosto de 2023.

Se ha solicitado la intervención de este foro intermedio respecto a una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, (TPI), el 7 de febrero de 2023. Mediante dicho dictamen el foro primario denegó sendas solicitudes de desestimación presentadas por los peticionarios de epígrafe, partes codemandadas. En específico, las codemandadas PEPE & LOLA LLC y licenciada Sheila Li Benabe González (licenciada Benabe), instaron una moción de desestimación en conjunto, y el codemandado, licenciado Héctor R.

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2023_____

Arroyo Aguilar, (licenciado Arroyo), también presentó petición de desestimación, por separado, y exponiendo fundamentos distintos. Ambas mociones dispositivas fueron denegadas en la *Resolución* recurrida, lo que dio lugar a la posterior presentación de los recursos de *certiorari* ante nuestra consideración. Mediante *Resolución* de 8 de mayo de 2023, ordenamos la consolidación de ambos recursos.

Adelantamos que, examinados los asuntos planteados por las partes promoventes de los recursos de *certiorari*, junto a los escritos en oposición instados por los recurridos de epígrafe, hemos decidido denegar expedir el recurso de *certiorari* instado por PEPE & LOLA LLC y la licenciada Benabe, KLCE202300438; pero expedir y revocar la *Resolución* recurrida respecto al recurso instado por el licenciado Arroyo, KLCE202300431, en consecuencia, ordenamos la desestimación de la causa de acción instada contra este último, sin perjuicio.

I. Resumen del tracto procesal

Para consignar las incidencias procesales pertinentes al curso decisorio que tomamos, baste reproducir los datos que sobre tales trámites el TPI plasmó en la *Resolución* recurrida.

El 12 de julio de 2022, Inmobiliaria Baleares, LLC., e Inmobiliaria Baleares CXA, Corp, (las recurridas), presentaron una demanda en contra de la licenciada Benabe, Pepe & Lola, LLC, (en conjunto, las peticionarias), el licenciado Arroyo, y otros, sobre daños y perjuicios, fraude, daños ex *contractu*, incumplimiento de contrato y nulidad parcial de negocio jurídico. En la demanda se le solicitó al foro primario que ordenara que la escritura de compraventa en controversia se corrigiera, para hacer constar el nombre del verdadero comprador y/o condenando a la parte demandada a restablecer o reconocer en la escritura, a su costo, al verdadero comprador o dueño real, el pago de no menos de \$1,000,000.00, por concepto de daños y perjuicios y rentas dejadas de

devengar, más la imposición de costas, gastos y honorarios de abogado en no menos de \$50,000.00.

En respuesta, el 12 de septiembre de 2022, el licenciado Arroyo presentó una *Solicitud de desestimación por acción prematura contra el notario, por falta de parte indispensable y por cosa juzgada/impedimento colateral*. En lo pertinente al asunto ante nuestra consideración, este esgrimió que procedía la desestimación parcial de la acción encaminada en su contra en sus ejecutorias como notario, pues no era una parte indispensable en esta etapa del pleito, según así había sido definido por la normativa imperante.

A su vez, el 12 de septiembre de 2022, las peticionarias también instaron una *Moción de desestimación*. Argumentaron que procedía la desestimación solicitada, por haber sido incoada por una corporación foránea, que no había sido autorizada a hacer negocios en Puerto Rico. Por otro lado, argumentaron que procedía la desestimación de la causa iniciada, por existir cosa juzgada en la modalidad de impedimento colateral por sentencia.

Ante ello, el 11 de octubre de 2022, las recurridas presentaron una *Oposición a moción de desestimación*.

Luego de que las partes presentaran escritos adicionales sobre las mociones dispositivas pendientes, el 7 de febrero de 2023, el tribunal *a quo* emitió la *Resolución* cuya revocación nos solicitan los peticionarios, declarando No Ha Lugar ambas solicitudes de desestimación.

Entonces, atendidas unas solicitudes de reconsideración instadas por los peticionarios ante el foro primario, que fueron denegadas, estos acudieron ante nosotros mediante los recursos de *certiorari* identificados con el alfanumérico KLCE202300438, en el caso del recurso instado por las peticionarias, y el KLCE202300431, referente al recurso presentado por el licenciado Héctor R. Arroyo Aguilar.

En el recurso de *certiorari* KLCE202300438, las peticionarias esgrimieron el siguiente señalamiento de error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que las acciones realizadas por Inmobiliaria Baleares LLC en Puerto Rico no constituyen hacer negocios en nuestra jurisdicción bajo una aplicación simplista del Artículo 13.05 de la Ley de Corporaciones de 2009 sin indagar ni considerar los propósitos e intenciones de dicha corporación para realizar tales actos y las alegaciones de la demanda.

Por su parte, en el KLCE202300431, el licenciado Héctor R. Arroyo Aguilar imputó al TPI haber cometido los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud desestimatoria del notario en contravención de la normativa del Tribunal Supremo.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud desestimatoria del pleito ante la falta de parte indispensable.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no desestimar de plano la causa de acción de daños *ex contractu*.

En respuesta, los recurridos comparecieron ante nosotros presentando *Memorando en oposición al recurso de certiorari* en ambos casos.

II. Exposición de Derecho

a.

El auto de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 710 (2019); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC.*, 194 DPR 723, 728 (2016). Es, en esencia, un recurso extraordinario mediante el cual se solicita al tribunal de superior jerarquía la corrección de un error cometido por el tribunal inferior. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal, y encuentra su característica distintiva, precisamente, en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición

y adjudicar sus méritos. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, supra, pág. 711. El concepto discreción implica la facultad de elegir entre diversas opciones. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52, establece que el recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo la Regla 56 (Remedios Provisionales) y la Regla 57 (*Injunction*) de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo y; (3) por vía de excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

En virtud de lo anterior, para poder ejercitar debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso, primeramente, debemos determinar si el asunto del cual se recurre se encuentra dentro de alguna de las materias contempladas en la Regla 52.1, *supra*. De ser así, entonces procede evaluar si a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40¹ de nuestro

¹ A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberá ser elevados, o de alegatos más elaborados.
E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, se justifica nuestra intervención. Con todo, se ha de considerar que ninguno de los criterios contenidos en la Regla 40 citada, es determinante por sí solo para el ejercicio de nuestra jurisdicción. *García v. Padró, supra*.

En este ejercicio, nuestro máximo foro ha expresado que un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales de un tribunal sentenciador en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001). Cónsono con esto, el mismo alto foro ha advertido que nuestro ordenamiento jurídico desfavorece la revisión de las determinaciones interlocutorias. *Medina Nazario v. Mcneil Healthcare LLC*, supra, pág. 730. Además, en su mayor parte, las determinaciones interlocutorias pueden esperar hasta la conclusión final del caso para ser revisadas en apelación, conjuntamente con la sentencia dictada en el pleito. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, pág. 336.

Por último, conviene enfatizar que la denegatoria de un tribunal apelativo a expedir un recurso de *certiorari* no implica que el dictamen revisado esté libre de errores o que constituya una adjudicación en los méritos. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1, 12 (2016). Por el contrario, una determinación así es corolario del ejercicio de la facultad discrecional del foro apelativo intermedio para no intervenir a destiempo con el trámite pautado por el foro de instancia. *Torres Martí v. Torres Gigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008). Por esto, es obligatorio concluir que la denegatoria a expedir un recurso de *certiorari* tampoco constituye la ley del caso. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, supra.

b.

La moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, es aquella que formula el

demandado para solicitar que se desestime la demanda presentada en su contra. *González Méndez v. Acción Social de Puerto Rico*, 196 DPR 213, 235 (2016); *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). Esta regla dispone que la parte demandada puede presentar una moción de desestimación en la que esgrima las siguientes defensas: (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. 32 LPRA Ap. V, R. 10.2; *López García v López García*, 200 DPR 50, 69 (2018); *González Méndez v. Acción Social de Puerto Rico*, supra, en la pág. 234; *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 935 (2011).

Al evaluar una petición presentada al amparo de la Regla 10.2, supra, el foro primario tiene que tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. *Bonnelly Sagrado v. United Surety & Indemity Company*, 207 DPR 715, 722 (2021); *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013); *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013). Así, para que una moción de desestimación pueda prosperar, se tiene que demostrar de forma certera que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho que se pudiere probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor. *Cobra Acquisitions, LLC v. Municipio de Yabucoa*, 210 DPR 384, 398 (2022); *López García v. López García*, supra, pág. 70; *Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBanck*, 193 DPR 38, 49 (2015).

Ahora bien, ello sólo aplicará a aquellos hechos alegados de forma clara y concluyente, que de su faz no den margen a dudas. *Cobra*

Acquisitions, LLC v. Municipio de Yabucoa, supra; *Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBanck*, supra. Al atender este tipo de moción, el tribunal deberá tener en cuenta que, conforme lo dispone la Regla 6.1 de Procedimiento Civil, supra, la demanda sólo tiene que contener una relación sucinta y sencilla de la reclamación demostrativas de que el peticionario tiene derecho a un remedio. *Torres, Torres v. Torres et al.* 179 DPR 481, 502 (2010).

c.

El notario es custodio de la fe pública notarial que le imparte veracidad, autenticidad y legalidad a los instrumentos públicos y notariales que autoriza. *Romero v. S.L.G. Reyes* 164 DPR 721 (2005). Por tal razón, un notario al autorizar un documento, presuntivamente da fe pública y asegura que ese documento cumple con todas las formalidades que exige la ley (sean de forma o sustantivas), que el documento es legal y verdadero, y que se trata de una transacción válida y legítima. *In re González Maldonado*, 152 DPR 871 (2000).

De lo que se sigue que nuestro ordenamiento jurídico reconozca que todo documento público goza de una presunción de legalidad y veracidad que debe ser rebatida por quien impugne su validez. *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, 158 DPR 721 (2005). Por esta razón, no es necesario que el notario autorizante comparezca a probar esa misma legalidad y certeza, no siendo parte indispensable, recayendo el peso de la prueba sobre quien la impugna, y, en ausencia de evidencia en contrario, dicha presunción prevalecería. *Íd.*

Cónsono con lo hasta aquí dicho, *el notario no es parte indispensable en la acción para anular un contrato por simulación que éste autorizó, pues su interés en esa controversia no es real e inmediato, sino contingente a la consecuencia de la acción instada. El notario autorizante no será privado de su derecho al debido proceso de ley por no ser parte en*

la acción para anula el contrato, ya que su interés aún no se ha concretado y depende, por el contrario, de un sinnúmero de factores que podrán manifestarse, si acaso, luego de ser final y firme la anulación del contrato por simulación. Romero v. SLG Reyes, supra, pág. 736.

Ciertamente, en su desempeño notarial, el abogado notario está obligado a cumplir con los deberes que le impone la ley, y el incumplimiento con estos lo expone a una posible acción de daños y perjuicios causados, y a la jurisdicción correctiva y disciplinaria del Tribunal Supremo. *In re Cruz Tollinchi*, 114 DPR 205 (1983). Sin embargo, ante la impugnación de un documento público por una de las partes firmantes, el interés del notario depende de distintos factores que podrían materializarse luego de ser final y firme la anulación del documento público. *García Colón v. Sucesión González*, 178 DPR 527, 557 (2010). Es decir, una posible causa de acción contra el notario en este contexto se concretaría o advendría a la vida jurídica únicamente luego de que el decreto de nulidad adviniera final y firme. A la vez, de nacer tal causa de acción, también se tendría que demostrar que la actuación del notario fue maliciosa o producto de ignorancia o negligencia inexcusables. *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, supra, págs. 435-436.

III. Aplicación del Derecho a los hechos

KLCE202300438

Prestamos nuestra atención primero al recurso de *certiorari* instado por PEPE & LOLA LLC y la licenciada Benabe. La teoría legal que promueven estas para sustentar la desestimación de la demanda puede ser resumida en lo siguiente: (1) las alegaciones de la demanda establecen que Inmobiliaria Baleares LLC es una corporación foránea, no autorizada a realizar negocios en Puerto Rico, pues no cumplió con los requisitos legales locales para ello, según prescritos en el Art. 13.01 de la

Ley Núm. 164-2009, Ley General de Corporaciones de Puerto Rico de 2009, 14 L.P.R.A. sec. 3803, (Ley de Corporaciones); (2) el Art. 13.03 de la Ley de Corporaciones establece que una corporación foránea que no cumpliera con los requisitos legales aludidos en el inciso previo, y hubiese realizado negocios en el Estado Libre Asociado sin autorización, está impedida de incoar procedimiento alguno en los tribunales del Estado Libre Asociado; (3) la alegación 64 de la demanda revela que dicha corporación adquirió el inmueble en controversia con el propósito de su explotación comercial, *ergo*, para hacer negocios en Puerto Rico, conducta que tiene como consecuencia legal su incapacidad para iniciar el proceso legal a través de la demanda presentada.

Sin embargo, el foro recurrido denegó dicha solicitud de desestimación razonando que, *el hecho de que Inmobiliaria Baleares LLC haya suscrito un contrato de opción de compra, haya realizado pagos y/o entregado depósitos, no constituyen actos ni transacciones de negocios en Puerto Rico*, según se definen por la Ley de Corporaciones².

De tal razonamiento deducimos que, ante una moción de desestimación, en la cual el foro primario se tuvo que sujetar a solo considerar las alegaciones enumeradas en la demanda y partir de su veracidad, el contenido de estas no resultaba suficiente para zanjar que Inmobiliaria Baleares LLC hubiese llevado a cabo actos que constituyeran una transacción comercial, impidiéndole la presentación de una acción judicial en nuestros tribunales. Visto así, y como adelantamos en los párrafos introductorios, hemos decidido abstenernos de intervenir sobre tal controversia en esta temprana fase del pleito, donde sólo contamos con las alegaciones y no ha iniciado el proceso de descubrimiento de prueba.

² Apéndice del recurso de *certiorari* bajo discusión, pág. 181.

Lo anterior parte de la consideración de que no apreciamos en la *Resolución* recurrida los elementos de pasión, prejuicio o parcialidad que nos impulsen a intervenir con el dictamen interlocutoria en este momento, lo que, además, resulta cónsono con la advertencia de nuestro alto foro en el sentido de que nuestro ordenamiento jurídico desfavorece la revisión de las determinaciones interlocutorias. *Medina Nazario v. Mcneil Healthcare LLC*, supra, pág. 730. Claro, según subrayamos en la exposición de derecho, la denegatoria de un tribunal apelativo a expedir un recurso de *certiorari* no implica que el dictamen revisado esté libre de errores o que constituya una adjudicación en los méritos, por lo que no constituye la ley del caso. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, supra. Es decir, la denegatoria de un recurso de *certiorari* no supone una determinación sobre los méritos del asunto, de modo que el error señalado es susceptible de ser presentado nuevamente en una etapa posterior de los procesos, de así estimarlo la parte promovente.

KLCE202300431

Por otra parte, en el recurso de *certiorari* presentado por el licenciado Arroyo, este afirmó que el TPI debió haber acogido su solicitud de desestimación, por las siguientes razones: las alegaciones de la demanda dirigidas contra él versan sobre sus deberes como notario al intervenir en la otorgación del contrato de compraventa suscrito entre el señor Kenny Díaz Guardiola y Pepe & Lola LLC; cualquier causa de acción contra un notario por posibles daños es prematura hasta tanto un tribunal decreta la nulidad o defecto del instrumento autorizado, asunto que no ha ocurrido en este caso; relacionado a lo anterior, la jurisprudencia ha establecido que un notario no es parte indispensable en un pleito donde se pretenda impugnar la legalidad de un instrumento otorgado, sino hasta después que recaiga una determinación final y firme por anulación de dicho instrumento, de modo que la posible causa de

acción contra el notario resulta contingente o está condicionada por un dictamen previo sobre nulidad del documento autorizado.

A ello los recurridos *opusieron* que en la demanda no solo se cuestiona la validez del instrumento autorizado por el peticionario, sino que también se alegan actos negligentes cometidos por este ***en su rol como notario***³ que fueron causantes de los daños que se alegan. (Énfasis provisto). Aseveran que ***los notarios*** no gozan de inmunidad y *sus actos negligentes* pueden ser reclamados por concepto de daños y perjuicios, siendo el peticionario una parte indispensable en este pleito, pues *fue quien otorgó las escrituras sin seguir las formalidades del negocio jurídico* y hay alegaciones directas de negligencia en su contra⁴. (Énfasis provisto).

Iniciamos por reconocer que, al sopesar una petición de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, venimos llamados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, y a considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. *Bonelly Sagrado v. United Surety*, *supra*. Entonces, al efectuar tal ejercicio adjudicativo, nos resulta patente el hecho de que todas las alegaciones dirigidas contra el licenciado Arroyo versan sobre sus funciones en el ejercicio de la notaría, al otorgar la escritura de compraventa entre el señor Kenny Díaz Guardiola y Pepe & Lola LLC. Con mayor especificidad, las alegaciones 8, 14-18, 20—51 referidas a licenciado Arroyo, aluden a un mismo asunto, su supuesta negligencia hacia los deberes notariales, al otorgar el referido contrato ⁵.

Cónsono con ello, la propia línea argumentativa de los recurridos en su *Memorando en oposición al recurso de certiorari*, revela lo hasta aquí

³ *Memorando en oposición a recurso de certiorari*, pág. 9.

⁴ *Íd.*, pág. 10.

⁵ Apéndice 1 del recurso de *certiorari*, págs. 2-15.

dicho, que a través de la demanda presentada se alegan presuntos actos negligentes incurridos por el licenciado Arroyo en su función notarial.

Sin embargo, tal como quedó evidenciado en la exposición de derecho, y ha venido sosteniendo el licenciado Arroyo, una causa de acción presentada en su contra, por actos que se le imputan en el ejercicio de la notaría, resulta prematura en estos momentos. Esto, por cuanto una posible causa de acción contra el licenciado Arroyo, como notario, en este contexto se concretaría o advendría a la vida jurídica **únicamente luego de que el TPI sopesa la prueba presentada por los recurridos respecto a la presunta nulidad del contrato de compraventa en controversia, y determine su nulidad.** Según ya dejamos claramente establecido, en el pleito instado para dilucidar la nulidad o no del referido contrato otorgado por el licenciado Arroyo como notario, este no es parte indispensable, de modo que mantenerlo como parte sería contrario a la jurisprudencia discutida. En este sentido, no es que el licenciado Arroyo sea inmune a una posible causa de acción por sus ejecutorias como notario en este caso, sino que la misma es contingente a las resultas del pleito donde se dirima la nulidad de la compraventa aludida.

En definitiva, aún concediendo la interpretación más favorable a las alegaciones enumeradas en la demanda presentada por los recurridos contra el licenciado Arroyo, estas no contienen una causa de acción que justifiquen la concesión de un remedio, por lo que procedía conceder la desestimación de la demanda en su contra.

IV. Parte dispositiva

Por los fundamentos expuestos: (1) decidimos **denegar** expedir el recurso de *certiorari* en el KLCE202300438; (2) pero determinamos **expedir** el recurso de *certiorari* KLCE202300431, y **revocar** la *Resolución* recurrida respecto a la causa de acción instada contra el licenciado

Arroyo. De conformidad con esto último, ordenamos la desestimación sin perjuicio de la demanda presentada en contra del licenciado Arroyo.

Conforme a lo aquí expuesto, se ordena la continuación de los procesos ante el TPI, referentes a la causa de acción que persiste en el KLCE202300438.

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

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