

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

ALFONSO GARCÍA  
GARCÍA, CARMEN  
ORTIZ MORALES y la  
Sociedad Legal de  
Gananciales compuesta  
por ambos

Apelante

v.

COOPERATIVA DE  
AHORRO Y CRÉDITO  
MAUNABO

Apelada

KLAN201800973

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
HUMACAO

Civil. Núm.:  
HSCI201400992

Sobre: DAÑOS Y  
PERJUICIOS

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

**Coll Martí, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de marzo de 2019.

Comparecen el Sr. Alfonso García García, la Sra. Carmen Gertrudis Ortiz Morales y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos y nos solicitan que revisemos una Sentencia emitida el 22 de mayo de 2018, notificada el 1 de junio de 2018. Mediante la aludida determinación, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, desestimó sumariamente la demanda de epígrafe. De esta determinación, la parte apelante solicitó reconsideración, que fue resuelta en su contra el 3 de agosto de 2018, archivada en autos el 10 del mismo mes y año. Por los fundamentos que discutiremos, se confirma la Sentencia apelada.

Veamos los hechos.

I

El 29 de septiembre de 2014, la parte apelante presentó una demanda de incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en

contra de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Maunabo (Cooperativa o parte apelada). En síntesis, la parte apelante alegó que la Cooperativa incumplió el contrato habido entre las partes y que dicho incumplimiento le ocasionó daños. La parte apelante adujo que la Cooperativa no actuó con diligencia al gestionar la cancelación de la hipoteca.

Por su parte, el 4 de marzo de 2015, la Cooperativa presentó su contestación a la demanda en la que alegó afirmativamente que la hipoteca en controversia fue cancelada y presentada en el Registro desde el año 2006 y que la escritura está pendiente de calificación e inscripción. La Cooperativa sostuvo que la acción de calificación e inscripción está fuera de su alcance y que la falta de inscripción no afectaba los futuros negocios jurídicos que la parte apelante quisiera realizar.

Así las cosas, el 21 de agosto de 2017 la Cooperativa presentó una moción de sentencia sumaria en la que alegó que no existían controversias de hechos en torno a la inexistencia de algún incumplimiento de parte de la Cooperativa. La Cooperativa reiteró que no tiene inherencia en las actuaciones del Registro de la Propiedad y la falta de calificación de la escritura de cancelación no representa un impedimento para llevar a cabo negocios jurídicos con la propiedad en controversia.

Por su parte, los apelantes presentaron una solicitud de sentencia sumaria en la que alegaron que la Cooperativa estaba obligada a asegurar la eliminación del gravamen sobre sus propiedades y que por la omisión de la parte apelada han sufrido gran tristeza y ansiedad, ya que la existencia del gravamen eliminó por completo la deseabilidad de adquirir cierto bien inmueble que interesaban. La Cooperativa se opuso y adujo que no actuó de forma

negligente ni tampoco debe ser responsabilizada por actos de terceros. La Cooperativa sostuvo que la parte apelante podía requerirle internamente al Registrador de la Propiedad que calificara e inscribiera la escritura de cancelación y que de no recibir respuesta a su petición podía presentar una querrela en contra de dicho funcionario. La parte apelante presentó moción de oposición a la sentencia sumaria de la Cooperativa.

Así pues, el 22 de mayo de 2018 el Tribunal emitió la sentencia apelada mediante la que desestimó sumariamente la demanda de epígrafe. El foro primario estimó que no existía controversia en torno a los hechos que consignó como determinaciones de hechos:

1. El 18 de febrero de 1993 Alfonso García García y Carmen Gertrudis Ortiz Morales, otorgaron hipoteca por la suma de \$12,700, a favor de la Cooperativa Maunabo, mediante la escritura 28 otorgada ante la notaria Carmen Márquez Pérez. Dicha hipoteca gravó la finca #6774 de 11,102 metros cuadrados.
2. El 6 de febrero de 1997, Alfonso García García y Carmen Gertrudis Ortiz Morales, otorgaron la escritura 32 ante la notaria Carmen Márquez Pérez sobre Segregación y Donación mediante la cual se segregaron varios solares de la finca 6774.
3. El 22 de marzo de 1997, Alfonso García García y Carmen Gertrudis Ortiz Morales, otorgaron una hipoteca por la cantidad de \$85,000 a favor de la Cooperativa de Maunabo, mediante la cual hipotecaron el remanente de la finca 6774, junto a otra finca no relacionada a la 6774.
4. El 15 de diciembre de 2000 Alfonso García García y Carmen Gertrudis Ortiz Morales, otorgaron la escritura 248 otorgada en Maunabo ante la notaria Carmen Márquez sobre hipoteca a favor de la Cooperativa de Maunabo por la suma de \$12,350.
5. El 15 de noviembre de 2002 Alfonso García García y Carmen Gertrudis Ortiz Morales, otorgaron la escritura 118 ante el notario Claudio David Ortiz

Lebrón sobre segregación de varios solares del remanente de la finca 6774.

6. El 17 de noviembre de 2003, fue otorgada Acta Aclaratoria mediante la escritura 168 ante la notaria Carmen Márquez Pérez, en la cual se aclaró la cabida del remanente de la finca 6774.

7. El 25 de noviembre de 2003, fue otorgada Acta Aclaratoria mediante la escritura 137 ante el notario Claudio David Ortiz Lebrón, en la cual aclara el remanente de la finca 6774.

8. El 5 de diciembre de 2003 se otorgó la escritura número 178 ante la notaria Carmen Márquez, sobre la cancelación del pagaré del 18 de febrero de 2003, por la suma de \$12,700. Dicho pagaré fue presentado sobre la finca 6774, finca principal, de la cual se hicieron las segregaciones antes relacionadas.

9. El 27 de enero de 2006 se presentó ante el Registro de la Propiedad de Guayama la Cancelación de Hipoteca otorgada el 5 de diciembre de 2003.

Inconforme, la parte apelante solicitó la reconsideración, que fue resuelta en su contra el 3 de agosto de 2018, notificada el 10 del mismo mes y año. Aun insatisfecha la parte apelante presentó el recurso que nos ocupa y señaló que el Tribunal de Primera Instancia cometió los siguientes errores:

Erró el TPI al determinar que no había suficiente prueba de daños y que la prueba de los demandantes constituye meras alegaciones y teorías, obviando la prueba testifical y documental que demuestra que la fecha en que se perfeccionó la cancelación de hipoteca fue excesiva y negligentemente tarde por la Cooperativa demandada.

Erró el TPI al determinar que la parte demandante tenía acceso al remedio de requerirle por escrito al Registrador que cumpla con el plazo para calificar la escritura, no tomando en cuenta que ese remedio no era uno plausible durante el término que se estaba causando el daño.

Erró el TPI al determinar que se le estaba solicitando al tribunal que se inmiscuyera en el funcionamiento interno del Registro, pues lo que se le está solicitando es que ordene al causante del daño a reparar el daño causado por su incumplimiento de contrato.

Erró el TPI al determinar que la inscripción de la cancelación de la hipoteca estaba fuera del alcance de la parte demandada, obviando que la demora en la calificación de Cancelación de Hipoteca fue resultado de la negligencia de la parte demandada que a su vez le causó daños a la parte demandante.

Erró el TPI al determinar que la Cooperativa cumplió con sus obligaciones con los demandantes, pues la demora innecesaria y negligente para presentar la escritura de cancelación produjo un daño palpable a la parte demandante y este era previsible a la hora de perfeccionarse el contrato.

## II

### A

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, Regla 36, regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. El propósito de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que resulta innecesaria la celebración de un juicio plenario. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010); *Quest Diagnostic v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994 (2009).

De este modo y debido a la ausencia de criterios que indiquen la existencia de una disputa real en el asunto, el juzgador de hechos puede disponer del mismo sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652, 665 (2000). La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, fomentando así los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331-332 (2004). Así pues, este mecanismo únicamente se concederá en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos

los hechos esenciales alegados en la demanda, restando sólo por disponer las controversias de derecho existentes. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

Conforme con las disposiciones de la Regla 36.1, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, el promovente de la sentencia sumaria tiene la obligación de demostrar con claridad su derecho y a su vez demostrar la inexistencia de una controversia real sobre algún hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, supra; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137 (2006). Para ello, debe acompañar la moción de sentencia sumaria con documentos tales como deposiciones, contestaciones a interrogatorios, admisiones y declaraciones juradas, si las hubiere. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 216; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra, 913.

Ahora bien, el foro primario presumirá como ciertos los hechos no controvertidos que se hacen constar en los documentos y en las declaraciones juradas admisibles que se acompañan con la moción. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 216, 221; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra. Por otro lado, para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente. *Id.*

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción donde se solicita la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los

documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716, 727 (1994).

En lo pertinente, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, establece que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener lo siguiente: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, 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; (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, 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, y (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

Quiere esto decir que, si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación. Lo anterior coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman

relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. *Zapata v. J.F. Montalvo*, supra. A la luz de lo anterior, la parte promovente en un caso puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la parte promovida puede derrotar una moción de sentencia sumaria de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte promovente; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados presentados. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

El Tribunal Supremo en el caso de *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100 (2015), definió el estándar específico a emplearse por esta segunda instancia judicial al revisar las determinaciones del foro primario con relación a los dictámenes de sentencias sumarias. Los principios de revisión, según enumerados allí por nuestro más Alto Foro son los siguientes:

**Primero**, se reafirma lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de novo y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro

primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

**Segundo**, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, *supra*.

**Tercero**, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, 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. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su sentencia.

**Cuarto**, y, por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

## B

En el presente caso la parte apelante reclamó haber sufrido daños y perjuicios por alegado incumplimiento de contrato por parte de la Cooperativa. Ante esta situación, resulta pertinente discutir la normativa relacionada a los daños contractuales. Veamos.

Es norma reiterada que todo contrato constituye la ley entre las partes, siempre y cuando concurren las tres condiciones indispensables para su validez: consentimiento de los contratantes, objeto cierto que sea materia del contrato y causa de la obligación que se genera. Artículos 1230, 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 3451, 3391, respectivamente. Así también, la transacción no puede ser contraria a la ley, la moral y el orden público. Art. 1207, Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

La reclamación por daños y perjuicios instada por la parte apelante está fundamentada en un supuesto incumplimiento de las obligaciones de la Cooperativa al tramitar de forma negligente la

cancelación de su hipoteca. Para la concesión de daños por incumplimiento de un contrato nuestro ordenamiento exige primeramente que el incumplimiento sea imputable al deudor. Art. 1058 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3022. Luego de verificada la imputación, nuestro ordenamiento requiere que se determine la causa o motivo que condujo al quebrantamiento de la obligación. Ello, debido a que la causa determinará la extensión de la responsabilidad. A esos efectos, el Artículo 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018, dispone que [q]uedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de las obligaciones, incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren el tenor de aquéllas. La negligencia, por su parte, es la falta de diligencia o cuidado de parte del deudor en procurar el cumplimiento de su obligación. Es decir, la negligencia excluye la intención consciente y voluntaria de quebrantar el cumplimiento de una obligación.

El Tribunal Supremo ha resuelto que las acciones basadas en esa responsabilidad *ex contractu* sólo proceden cuando el daño sufrido surge como consecuencia exclusiva del incumplimiento de una obligación específicamente pactada, daño que no ocurriría sin la existencia de un contrato. Véase, *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc.*, 130 DPR 712, 727 (1992). En fin, bajo este tipo de causa de acción se debe probar la existencia de un contrato y que los daños reclamados son los previstos o los que se hayan podido prever como consecuencia directa de la falta de cumplimiento de lo contratado.

En cuanto al remedio que concede nuestro ordenamiento jurídico a la parte que sufrió daños por el incumplimiento contractual, el Artículo 1059 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3023, dispone que “[l]a indemnización de daños y perjuicios comprende no sólo el valor

de la pérdida que haya sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor, salvo las disposiciones contenidas en las secciones siguientes.” Este artículo es aplicable tanto a las acciones extracontractuales como a las contractuales. *P.R.F.S v. Promoexport*, 187 DPR 42 (2012).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico explicó que el Artículo 1059 del Código Civil, *supra*, atiende dos tipos de daños. En primer lugar, ordena compensar a la persona que ha sido privada de lo que ya tenía. A esto se le conoce como daño emergente o positivo. En segundo lugar, también provee compensación cuando se impide a una persona aprovecharse de lo que le hubiera correspondido. A esta segunda modalidad de daños se le conoce como lucro cesante o daño negativo. *El Coquí Landfill, Inc., v. Mun. De Gurabo*, 186 DPR 688 (2012). El Alto Foro ha expresado que la compensación por lucro cesante equivale a la partida de daño que debe resarcirse por razón de la pérdida de ingresos infligida al perjudicado y la correspondiente disminución de su capacidad productiva. *S.L.G. Rodríguez v. Nationwide*, 156 DPR 614, 623–624 (2002). Más específicamente, es una ganancia futura frustrada que con cierta probabilidad era de esperarse según el curso natural de los acontecimientos. Según manifestado, también constituye lucro cesante los contratos frustrados que se hayan hecho con terceros o que se pudieran haber realizado de no haber mediado el incumplimiento del deudor. *P.R.F.S v. Promoexport, supra*.

Sin embargo, existen ocasiones en las cuales será improcedente esta partida. Una de estas es cuando la misma resulta especulativa o no se puede demostrar su correlación con el acto dañoso. *S.L.G. Rodríguez v. Nationwide, supra*.

Además, es importante destacar que según surge del texto del Artículo 1059, *supra*, lo que se compensará al acreedor serán las ganancias dejadas de percibir, no necesariamente todo ingreso futuro frustrado. En particular, nuestra jurisprudencia demuestra que los daños compensables en casos de lucro cesante se refieren a la ganancia neta insatisfecha por la conducta del demandado. Nuestro Código Civil requiere que se deduzcan de la partida de lucro cesante aquellos gastos en los que el demandante hubiera incurrido si el demandado hubiera cumplido su obligación, pero que ante el incumplimiento no se materializaron. *El Coquí Landfill, Inc., v. Mun. De Gurabo, supra*.

Ahora bien, **al igual que en cualquier otro tipo de acción por daños, el demandante por incumplimiento de contrato tiene el peso de la prueba para establecer sus daños, no basta con que el actor demuestre el incumplimiento de la obligación por el deudor, sino que precisa además que pruebe la existencia real y positiva de los daños causados.** Véanse, *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 DPR 659 (1997); *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 DPR 860 (1995); *Riley v. Rodríguez Pacheco*, 119 DPR 762 (1987); *Pérez v. Sampedro*, 86 DPR 526 (1962).

### III

En esencia, la controversia principal del caso que nos ocupa gira en torno a si el Tribunal de Primera Instancia erró al acoger la sentencia sumaria presentada por la Cooperativa y desestimar la demanda de epígrafe.

En primer lugar, es importante destacar que de conformidad con la normativa detallada en el caso de *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, nos corresponde dirimir si en realidad existen hechos materiales en controversia en el caso que nos ocupa. Luego

de un estudio minucioso del expediente apelativo, la moción de sentencia sumaria, la oposición a la mencionada solicitud y sus respectivos anejos, concluimos, al igual que el foro de primera instancia, que no existen hechos en controversia en el caso ante nos.

Así pues, determinamos que en el caso de epígrafe no era necesaria la celebración de un juicio plenario para dilucidar las controversias y el mecanismo de sentencia sumaria era el idóneo para disponer del mismo. La parte apelante sostuvo que la Cooperativa incumplió el contrato habido entre las partes y que dicho incumplimiento le ocasionó daños. La parte apelante adujo que la Cooperativa no actuó con diligencia al gestionar la cancelación de la hipoteca. A su vez, arguyó que intentaron vender los lotes 7690,7691 y 7692, los cuales fueron segregados de la finca principal 6774, pero que los compradores desistían por encontrarse gravadas dichas fincas. La parte apelante añadió que la existencia del gravamen eliminó por completo la deseabilidad de cualquier comprador en invertir su dinero para adquirir las fincas. La parte apelante alegó que la imposibilidad de vender sus fincas les causó gran tristeza, ansiedad y preocupación. Por último, la parte apelante argumentó que la Cooperativa tenía la responsabilidad de asegurar la eliminación del gravamen sobre sus propiedades.

Sin embargo, examinado el expediente apelativo, concluimos que no existió el quebrantamiento de una obligación contractual por parte de la Cooperativa. Sabido es que los sujetos en una relación hipotecaria son el acreedor y el deudor. "Entre ellos nace una obligación de dar, de hacer o de no hacer que debe valorarse en términos dinerarios, de manera que quede expresada la cantidad que podrá obtener el acreedor en caso de ejecución. La hipoteca presupone la existencia de una obligación cuyo cumplimiento

responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros. Por otro lado, el acreedor, además de conservar el derecho de hacer efectivo su crédito contra todo el patrimonio del deudor, el acreedor tiene un derecho real sobre un bien determinado”. Véase Luis Rafael Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, Jurídica Ed. 3ra. Ed., 2012, San Juan, págs. 502-503.

Surge del expediente apelativo que la parte apelante extinguió la deuda hipotecaria de \$12,700 la cual estaba garantizada con la finca 6774. Así pues, la Cooperativa canceló el pagaré el cual gravaba la finca matriz 6774. Para ello, las partes otorgaron una Escritura de Cancelación en el 2003 la cual fue presentada ante el Registro de la Propiedad, sección de Guayama, en el 2006 y está en espera de calificación. Desconocemos las razones por las cuales la escritura fue presentada 3 años después del otorgamiento, ya que la Notario no fue incluida como parte en el pleito de epígrafe. De modo que, concluimos que la Cooperativa acreditó fehacientemente que canceló la hipoteca mediante su correspondiente escritura de cancelación y que no quebró ninguna obligación contractual. La actuación de calificar e inscribir solo le corresponde al Registrador de la Propiedad, por lo que el Tribunal de Primera Instancia actuó correctamente al desestimar la demanda.

La parte apelante no demostró que la parte apelada incumpliera con alguna obligación pactada ni pudo establecer, más allá de meras alegaciones y planteamientos especulativos, cuáles fueron los daños sufridos.

#### IV

Por los fundamentos discutidos, 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