

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

MANUEL MONTERO
TORRES Y ALEJANDRA
SUÁREZ MUÑIZ

Apelantes

v.

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO

Apelado

KLAN201900584

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Sobre:
Incumplimiento
Contractual y Daños
y Perjuicios
Contractuales;
Daños y Perjuicios

Caso Número:
F AC2014-0785

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Soroeta Kodesh y la Jueza Mateu Meléndez¹

Domínguez Irizarry, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 7 de septiembre de 2021.

Los apelantes, el señor Manuel Montero Torres y la señora Alejandra Suárez Muñiz, comparecen ante nos y solicitan nuestra intervención para que dejemos sin efecto la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, el 24 de abril de 2019, notificada el 25 de abril de 2019. Mediante la misma, el foro primario desestimó una demanda sobre incumplimiento de contrato, daños y perjuicios contractuales y daños y perjuicios extracontractuales promovida en contra de Scotiabank de Puerto Rico (parte apelada).

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

I

El 20 de febrero de 2013, los apelantes presentaron la causa de acción de epígrafe. En esencia, imputaron a la parte apelada

¹ Mediante Orden Administrativa Núm: TA-2021-041 se designa a la Juez Mateu Meléndez para entender y votar en el caso de epígrafe, debido a que la Hon. Luisa M. Colom García se acogió a los beneficios del retiro el 31 de enero de 2021.

haber incurrido en un incumplimiento contractual como entidad financiera, por no haber procurado la inscripción registral de la escritura de compraventa que estos suscribieron en el año 2006 respecto a un inmueble sito en el municipio de Trujillo Alto, ni la escritura de la hipoteca que sobre el mismo constituyeron con su predecesora RG Premier Bank. Igualmente, adujeron que la parte apelada también incumplió con su deber contractual de cancelar una hipoteca de rango anterior que gravaba la propiedad en la suma de \$90,650, suscrita el 14 de diciembre de 1991 a favor de RG Federal Savings Bank.

Al abundar sobre sus alegaciones, los apelantes expresaron que, previo a concretar la compraventa antes aludida, los estudios de título del inmueble efectuados en el año 2006, reflejaban que el mismo no estaba inscrito a nombre de sus vendedores. A su vez, sostuvieron que el tracto de varios de los derechos constituidos sobre la finca no presentaba un orden correcto, y que los asientos registrales no reflejaban la cancelación de la hipoteca constituida en el año 1991. Según adujeron, pese a los aludidos defectos, RG Premier Bank autorizó el cierre de la compraventa en controversia, por lo que suscribieron la correspondiente escritura de compraventa (Escritura Núm. 7), ante la notario Alexandra Rodríguez Díaz. Por igual, indicaron que, dado a que financiaron su adquisición con RG Premier Bank, suscribieron un pagaré hipotecario por la suma de \$335,000, el cual garantizaron con la constitución de una hipoteca sobre el inmueble a favor de la entidad. Como resultado, otorgaron la escritura de hipoteca pertinente (Escritura Núm. 187), ante el notario Antonio Cruz Bonilla.

Los apelantes afirmaron que suscribieron la compraventa dada la representación de RG Premier Bank en cuanto a que habría de subsanar los defectos registrales advertidos. En dicho contexto, expresaron que, de conformidad con el contenido del “Settlement

Statement” suscrito el día del cierre de su adquisición, la parte apelada, como sucesora de RG Premier Bank, “se comprometió a presentar las escrituras de compraventa e hipoteca oportunamente, [con] la responsabilidad y el compromiso de [...] subsanar cualquier situación registral que impidiera la debida inscripción de las [mismas] y de saldar cualquier gravamen presentado o inscrito anterior a la fecha [...] del otorgamiento de la escritura.”² A su vez, añadieron que, como parte de los gastos de cierre en la transacción del año 2006, RG Premier Bank retuvo una cantidad de dinero específica por concepto de una póliza de título para garantizar la inscripción en primer rango de la hipoteca constituida a su favor. De este modo, reafirmaron que lo anterior demostraba la existencia de un vínculo obligacional atribuible a la institución consistente en presentar en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas acreditativas de los negocios jurídicos en cuestión y de subsanar los asientos registrales del inmueble.

En su demanda, los apelantes indicaron que, en diciembre de 2013, y “presumiendo que todo estaba en orden en el Registro de la Propiedad”³, dieron curso a los trámites pertinentes para refinanciar la hipoteca a la cual, entendían, estaba afecto su inmueble, ello con Doral Bank (Doral). No obstante, indicaron que, en febrero del año 2013, Doral les notificó que el estudio de título efectuado el 20 de dicho mes y año sobre la propiedad que adquirieron, establecía que no constaba presentada la Escritura Núm. 7 de compraventa, ni la Escritura Núm. 187 de primera hipoteca a favor de RG Premier Bank. En específico, arguyeron que se les notificó que el inmueble constaba inscrito a nombre del anterior dueño de su vendedora y que reflejaba estar afecto por la hipoteca de \$90,650 constituida en el año 1991 a favor de RG Federal Savings Bank. Al abundar sobre

² Véase: Apéndice 1, *Demanda*, pág. 3.

³ *Íd.*, pág. 3.

dicho aspecto, indicaron que, para el 19 de abril de 2013, se efectuó otro estudio de título del cual surgía la inscripción de su derecho de dominio, más no así el derecho de hipoteca de RG Premier Bank. Igualmente, expresaron que el estudio de título en cuestión también reflejó el gravamen de \$90,650 en controversia, sin que se hubiese presentado la escritura de cancelación del mismo.

Los apelantes indicaron que Doral Bank les notificó la imposibilidad de dar curso al refinanciamiento en disputa. Añadieron, a su vez, que, mediante carta con fecha del 29 de abril de 2013, la parte apelada les indicó que, desde el año 2004, constaba presentada la escritura de cancelación de la hipoteca de \$90,650 constituida a favor de RG Federal Savings Bank. Por igual, indicaron que, en la referida misiva, la institución aquí compareciente les expresó que, dados ciertos errores, la hipoteca que pretendían refinanciar no constaba como presentada en el Registro de la Propiedad. Conforme afirmaron, la parte apelada se comprometió a subsanar la situación.

A tenor con las alegaciones de su demanda, y mientras gestionaban resolver los inconvenientes relacionados a su intento de refinanciamiento, los apelantes solicitaron a la parte apelada una contraoferta respecto a aquella extendida por Doral para refinanciar su propiedad. No obstante, indicaron que rechazaron la propuesta que la institución compareciente les extendió, ello por no serle favorable. De igual modo, sostuvieron que, a pesar de habersele indicado lo contrario, los defectos sobre los asientos registrales de su propiedad persistieron, hecho que les impidió renegociar los términos del refinanciamiento con Doral. Específicamente, expresaron que un estudio de título con fecha del 16 de abril de 2013 reflejaba que aún no había sido presentada la escritura de primera hipoteca suscrita con RG Premier Bank durante el cierre de la compraventa en el año 2006 y que, sobre la escritura de

cancelación de la hipoteca de \$90,650 suscrita en el año 1991, constaba una notificación de falta.

Al amparo de lo anterior, los apelantes afirmaron que el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la parte apelada respecto a la tramitación registral de los derechos constituidos sobre su inmueble, unida a la negligencia desplegada en la ejecución de sus deberes como financiera, redundó en impedirles completar el refinanciamiento bajo los términos ofrecidos por Doral Bank. De este modo, y tras sostener que todo lo acontecido les ocasionó severos daños económicos y angustias mentales, solicitaron al tribunal primario que declarara *Ha Lugar* su demanda y proveyera para una compensación a su favor de \$321,100, más una suma no menor de \$15,000 por concepto de honorarios de abogado.

En respuesta, el 25 de marzo de 2014, la entidad compareciente presentó una *Moción Solicitando Desestimación por Falta de Jurisdicción y Otros Extremos*. No obstante, el tribunal primario denegó el remedio solicitado.⁴ Así las cosas, el 15 de abril de 2014, la parte peticionaria presentó su *Contestación a la Demanda*. En lo atinente, expuso que, contrario a las afirmaciones de los apelantes, no era sucesora de la extinta RG Premier Bank, por lo que no podía atribuírsele incumplimiento contractual alguno respecto a las obligaciones pactadas por la referida institución con los apelantes. Específicamente, indicó que, mediante una compraventa asistida, el 30 de abril de 2010, adquirió de la *Federal Deposit Insurance* (FDIC), algunos de los activos que en su día

⁴ Conforme surge del expediente que nos ocupa, el 5 de abril de 2015, el Tribunal de Primera Instancia emitió la denegatoria a la solicitud de desestimación de referencia. En específico, dispuso que, dado a que la demanda de epígrafe planteaba asuntos acontecidos con posterioridad al cierre de las operaciones de RG Premier Bank, ostentaba autoridad para entender sobre sus méritos. En desacuerdo, la parte apelada compareció ante este Tribunal mediante un primer recurso de *certiorari*. El 26 de octubre de 2015, mediante *Resolución* a los efectos, se denegó la expedición del auto solicitado.

pertenecieron a RG Premier Bank, incluyendo el préstamo hipotecario aquí en controversia. Sin embargo, afirmó que, dicha transacción no tuvo el efecto de fusionar ambas instituciones, de modo que adviniera a ser responsable por el incumplimiento contractual aducido. De este modo, y reiterándose en la inexistencia de un nexo causal entre sus actuaciones como entidad financiera y los daños alegados por los apelantes, la parte apelada solicitó la desestimación de la causa de epígrafe.

Durante los días 12 y 13 de marzo, 16 de mayo y 12 de junio de 2018, se celebró el juicio en su fondo. Como parte de su prueba, los apelantes presentaron los testimonios del apelante Montero Torres, del señor Luis Mercado Cardona, ex empleado de RG Premier Bank en calidad de originador hipotecario y empleado de Doral Bank, del señor Carlos Simmons Rodríguez, ex empleado de RG Premier Bank en la división de cancelaciones de hipotecas y empleado de la parte apelada y del licenciado Daniel Garavito Medina, abogado y contable. El señor Simmons Rodríguez también fue presentado como testigo de la entidad compareciente.

Luego de evaluada la prueba testifical y documental sometida a su consideración, así como aquella estipulada por las partes, el 25 de abril de 2019, el Tribunal de Primera Instancia notificó la sentencia que nos ocupa. Conforme consta en las determinaciones de hechos, la prueba estableció que, previo al cierre de la compraventa suscrita en el año 2006, los aquí apelantes conocían los defectos de tracto registral de los cuales adolecía el inmueble que estaban prestos a adquirir. No empuje a ello, el 24 de marzo de dicho año, ante la notaria Rodríguez Díaz, otorgaron la Escritura Núm. 7 de compraventa por la suma de \$335,000. Los apelantes financiaron la adquisición suscribiendo un pagaré por la antedicha suma a favor de RG Premier Bank. Como garantía del mismo, constituyeron una hipoteca sobre el inmueble en disputa, cuyos

términos hicieron constar en la Escritura Núm. 187 otorgada ante el notario Cruz Bonilla. Por igual, a tenor con lo consignado en el “Settlement Statement” suscrito al momento del cierre de la compraventa en disputa, RG Premier Bank retuvo de los apelantes determinada cantidad de dinero para cubrir ciertos gastos legales incurridos en el trámite, las gestiones registrales pertinentes, así como la presentación registral del título.

De las determinaciones de hechos emitidas por la sala sentenciadora surge que el contenido del “Settlement Statement” no estableció pacto alguno entre las partes relativo a la obligación de RG Premier Bank de enmendar los errores en los asientos registrales del inmueble. No obstante, el tribunal dispuso que dicho pliego sí expuso un expreso acuerdo entre las partes sobre la cancelación de tres (3) hipotecas particulares constituidas por la parte vendedora en la transacción, a saber, la señora María B. Gautier Figueroa. Al momento del cierre, esta pagó las partidas requeridas para cubrir los gastos pertinentes y, conforme se demostró a juicio del tribunal primario, RG Premier Bank canceló los referidos gravámenes. Sin embargo, según dispuso el foro primario, del “Settlement Statement” no surge que se haya retenido cantidad alguna a los apelantes para el otorgamiento e inscripción de la escritura de cancelación de la hipoteca de \$90,650 suscrita en el año 1991 a favor de RG Federal Savings Bank. Al respecto, concluyó que, a tenor con la evidencia desfilada en corte abierta, estos nunca pagaron cantidad alguna para dicha gestión. Además, el tribunal primario hizo constar que, de conformidad con la cuarta cláusula de la Escritura Núm. 187, los apelantes expresamente se obligaron a procurar la cancelación de cualquier gravamen anterior, de modo que el derecho de hipoteca allí pactado adviniera a ser de primer rango. Tanto la Escritura Núm. 7, como la Escritura Núm. 187 fueron presentadas ante el Registro de la Propiedad el 8 de junio de 2006, a poco más de dos

(2) meses de perfeccionada la compraventa del inmueble en cuestión. No obstante, conforme constatamos, surge del estudio de título efectuado el 7 de marzo de 2013 que ambos instrumentos recibieron una notificación de falta, por lo que no se produjo la inscripción de los derechos que respectivamente evidenciaban.

Conforme a los hechos probados, como secuela del cierre de las operaciones del RG Premier Bank en abril de 2010, la parte apelada adquirió la mayoría de los activos de la referida entidad, incluyendo el pagaré hipotecario suscrito por los apelantes. Por su parte, en el año 2012, con la intención de refinanciar su propiedad, estos solicitaron a Doral la precualificación correspondiente por conducto del testigo Mercado Carmona. Como resultado, precualificaron para un préstamo hipotecario de \$325,000, con intereses al 3.37%, pagadero a treinta (30) años, mediante un pago mensual de \$1,441.03. No empecé a ello, según surge de las determinaciones de hechos consignadas en la sentencia apelada, el testimonio del señor Mercado Carmona estableció que nunca se garantizó a los apelantes la aplicación de la tasa de interés ofrecida. Igualmente, de las mismas se desprende que la declaración del testigo demostró que el proceso de refinanciamiento cuyo fracaso los apelantes atribuyeron al incumplimiento contractual alegado en contra de la entidad compareciente, se detuvo en su etapa inicial. Al respecto, los hechos probados ante el tribunal revelan que, a tenor con el testimonio del señor Mercado Carmona, estos no completaron la solicitud pertinente, nunca fueron informados de cuál sería el pago final aplicable, ni fueron citados para el cierre del préstamo.

Las determinaciones de hechos en cuestión revelan que, en febrero de 2013, el señor Mercado Carmona informó a los apelantes que no constaba inscrito su derecho de propiedad sobre el inmueble en controversia, así como, tampoco, la hipoteca por la suma de

\$335,000 en su día suscrita con RG Premier Bank y adquirida por la parte apelada. Dado a ello, el 8 de abril de 2013, los apelantes notificaron el hecho a la institución compareciente, a fin de que se corrigieran los asientos del Registro de la Propiedad. Por igual, a tenor con las conclusiones del foro primario, estos se comunicaron directamente con la notario que otorgó la escritura de compraventa. No obstante, de la oficina de la licenciada Rodríguez Díaz se les informó que, del estudio de título realizado el 22 de abril de 2013, ello en atención a su señalamiento, surgía la inscripción de Escritura Núm. 7 de compraventa, más no así la cancelación de la hipoteca de \$90,650 constituida en el año 1991. Por su parte, la entidad apelada asignó el caso de los apelantes al testigo Simmons Rodríguez para que diera curso la investigación correspondiente. Al respecto, el tribunal primario expuso que, conforme lo establecido mediante su declaración, la parte apelada inició las gestiones necesarias para inscribir la Escritura Núm. 187 sobre primera hipoteca suscrita con la extinta RG Mortgage. De hecho, el testimonio de Simmons Rodríguez estableció que, para el mes de julio de 2013, dicho trámite ya era viable, más, a instancias de los apelantes, suspendieron el mismo hasta tanto se resolviera la cancelación de la hipoteca de \$90,650 aquí en disputa, ello a fin de obtener una mejor oferta de refinanciamiento.

A su vez, mediante su declaración en corte, el testigo Simmons Rodríguez dejó establecido que, en su carácter personal, se comprometió a asistir a los apelantes con el trámite de cancelar el antedicho gravamen, toda vez que conocía al licenciado Machargo Chardón, notario otorgante de la escritura de cancelación pertinente. Conforme a los hechos probados derivados de su declaración, el 31 de julio de 2013, notificó a los apelantes haberse contactado con el licenciado Machargo Chardón. Al respecto, surge que el notario expresó al testigo estar imposibilitado de cumplir con

la gestión de proceder con la cancelación de la hipoteca de \$90,650 pendiente, puesto que la escritura se le había extraviado y no contaba con los medios económicos para sufragar los sellos y comprobantes aplicables. No obstante ello, luego de que el testigo Simmons Rodríguez gestionara la escritura de cancelación en controversia, en noviembre de 2013, el licenciado Machargo Chardón presentó la misma ante el Registro de la Propiedad. La parte apelada costeó los gastos inherentes a la cancelación de la hipoteca de \$90,650 en cuestión.

De acuerdo con las conclusiones de hechos emitidas por la sala sentenciadora, para diciembre de 2013, la propiedad de los apelantes fue tasada en \$280,000, valor que representó una disminución de \$50,000 respecto a aquel emitido por Doral Bank cuando estos dieron inicio a los trámites de refinanciamiento en disputa. Ahora bien, conforme surge del dictamen apelado, la institución compareciente precualificó a los apelantes para refinanciar su propiedad, oferta que estos rechazaron por no ser equivalente a aquella que les fue ofrecida por Doral.

La prueba sometida al escrutinio adjudicador del Tribunal de Primera Instancia demostró que, para marzo de 2014, los defectos registrales del inmueble de los apelantes ya habían sido resueltos. De este modo, los asientos registrales pertinentes reflejaron la cancelación de la hipoteca de \$90,650 en controversia, la inscripción de su derecho de propiedad y la inscripción, en primer rango, de la hipoteca constituida sobre el mismo al momento de la compraventa.

De conformidad con todo lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia finalmente concluyó que los apelantes no cumplieron con la carga probatoria para establecer la efectiva existencia de la obligación contractual alegadamente incumplida. En particular, destacó que nunca se probó en corte que RG Premier Bank hubiese pactado subsanar los defectos registrales del inmueble, los cuales

eran conocidos por los apelantes, así como, tampoco, a cancelar la hipoteca de \$90,650. Por igual, dispuso que la parte aquí apelada no contrajo obligación alguna a tales fines y que, los apelantes, a tenor con lo convenido en la Escritura Núm. 187, fueron quienes se obligaron a cancelar todo gravamen prioritario a la hipoteca constituida al momento del cierre de su adquisición. De este modo, el foro *a quo* desestimó la demanda de epígrafe.

Inconformes y habiendo transcurrido el plazo dispuesto para que la sala primaria se expresara en torno a una previa solicitud de determinaciones de hechos adicionales y reconsideración, el 28 de mayo de 2019, los apelantes comparecieron ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo proponen el siguiente señalamiento:

Erró el Honorable TPI al actuar con pasión, prejuicio y parcialidad al hacer determinaciones de hechos incompletas ignorando gran parte de la evidencia documental estipulada presentada en la vista en su fondo, hechos estipulados (Ap. 17) y del propio testimonio del Sr. Simmons, representante del apelado, y sus admisiones y además al hacer algunas determinaciones de hecho que no son compatibles con la evidencia incurriendo en error manifiesto en la interpretación y aplicación del derecho conforme a los hechos estipulados, evidencia estipulada y evidencia admitida y el testimonio del propio testigo Simmons y representante del apelado.

Luego de examinar el expediente de autos, así como la transcripción de los procedimientos orales, procedemos a disponer de la controversia que nos ocupa.

II

A

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico⁵, 31 LPRA sec. 3371, dispone que existe un contrato desde que dos o más personas consienten a obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún

⁵ Dado a que los hechos de la presente causa acontecieron previo a la aprobación del Código Civil de 2020, dispondremos de la misma al amparo de lo estatuido en el Código Civil de 1930, cuerpo legal vigente al momento de los hechos en controversia.

servicio. Lo anterior resulta del principio de la autonomía de la voluntad, cuya esencia radica en otorgar un amplio margen de libertad de acción a los particulares que desean obligarse, siempre que sus acuerdos sean cónsonos con la ley, la moral y el orden público. 31 LPRA sec. 3372; *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 DPR 21 (2010); *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Las obligaciones derivadas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo acordado. 31 LPRA sec. 2994. La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. 31 LPRA sec. 3391. Así, una vez perfeccionado, el mismo no sólo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA sec. 3375. Acreditadas dichas condiciones, los contratos rigen la conducta de todos los involucrados, no importa la forma en que los mismos se hayan celebrado. 31 LPRA sec. 3451; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764 (2001); *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243 (1997). De este modo, cuando un contrato es perfectamente legal, los tribunales de justicia están impedidos de relevar a una parte de acogerse a sus términos. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255 (1999); *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610 (1997).

En lo pertinente, el Artículo 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018, fuente normativa principal para la concesión de daños y perjuicios por incumplimiento de una obligación contractual, establece la consecuencia de dicho proceder al disponer lo siguiente:

Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren a tenor de aquéllas.

Conforme a lo anterior, el ordenamiento jurídico penaliza la concurrencia de todo acto ilícito que redunde en alterar la más cabal

y fiel observancia de las obligaciones contractuales, no quedando exenta aquella conducta consistente en el propósito intencionado de eludir las mismas. Ello necesariamente implica que el deudor tenga pleno conocimiento de las obligaciones cuyo cumplimiento le asiste, del acto o abstención que va a realizar, de las consecuencias que se habrán de producir, y de su efecto sobre las expectativas del acreedor. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*; 156 DPR 234 (2002); *Márquez v. Torres Campos*, 111 DPR 854 (1982). En fin, el dolo contractual es aquella infracción voluntaria de un deber jurídico que ocasiona un perjuicio al otro contratante por el que se debe responder. *Márquez v. Torres Campos*, supra. Así, una vez se determine que dicha condición dio lugar al incumplimiento contractual reclamado, el actor será responsable, no solo de los daños y perjuicios que pudieron haberse previsto al tiempo de constituirse la obligación, sino también de todos los derivados de su falta. 31 LPR sec. 3024.

Para prevalecer en una acción sobre daños y perjuicios por incumplimiento contractual al amparo del Artículo 1054, supra, el interesado deberá demostrar la existencia del contrato a cuyo incumplimiento alude, así como que el daño que aduce es el resultado exclusivo de la inobservancia de la obligación específicamente pactada. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al*, 185 DPR 880 (2012). Por su parte, en ocasión a que medie una reclamación sobre daño moral bajo el palio de la precitada disposición, resulta precisa la concurrencia de los siguientes criterios: 1) que el daño sea la consecuencia necesaria del incumplimiento, 2) que sea previsible, y; 3) que sea un daño apreciable. J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Derechos de Obligaciones*, supra, a la pág. 291; *Camacho v. Iglesia Católica*, 72 DPR 353 (1951).

B

Por su parte, “la tarea de adjudicar credibilidad y determinar lo que realmente ocurrió depende en gran medida de la exposición del juez o la jueza a la prueba presentada [...]”. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, 203 DPR 783, 792, citando a *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013). De ahí que las determinaciones de credibilidad que realiza el tribunal primario están revestidas de una presunción de corrección, razón por la cual, en este aspecto, gozan de un amplio margen de deferencia por parte del foro intermedio. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra; *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62 (2001); *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267 (1998). Asimismo, como norma, un tribunal apelativo está impedido de sustituir o descartar, por sus propias apreciaciones, las determinaciones de hechos que realiza el foro sentenciador, fundamentando su proceder en un examen del expediente sometido a su escrutinio. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra; *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420 (1999).

De ordinario, el Tribunal de Primera Instancia es quien está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical que ante sí se presentare, puesto que es quien oye y observa declarar a los testigos. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, supra; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra; *ELA v. PMC*, 163 DPR 478 (2004). En este contexto, el juzgador de hechos goza de preeminencia al poder apreciar sus gestos, contradicciones, manierismos, dudas y vacilaciones, oportunidad que le permite formar en su conciencia la convicción de si dicen, o no, la verdad. *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119 (2004).

Ahora bien, la normativa antes expuesta no es de carácter absoluto. Si bien el arbitrio del foro primario es respetable, sus dictámenes están sujetos a que los mismos se emitan conforme a

los principios de legalidad y justicia. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26 (1996); *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez*, 125 DPR 702 (1990). Al amparo de ello, el ordenamiento jurídico vigente dicta que el criterio de deferencia antes aludido cede, entre otras instancias, cuando se determina que el juzgador de hechos incurrió en pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, supra; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra; *Rodríguez v. Nationwide Insurance*, 156 DPR 614 (2002). En este contexto, la doctrina reconoce que, ante una alegación de pasión prejuicio o parcial, el foro intermedio viene llamado a auscultar si, en efeto, el tribunal primario cumplió con adjudicar la controversia de que trate de manera imparcial, todo en la consecución de la misión de impartir justicia. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, supra; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra. “La pasión, el perjuicio o la parcialidad que puede dar base a revocar un dictamen, no surge necesariamente de algún conflicto previo entre el adjudicador y una de las partes, sino que tiende a manifestarse durante el proceso mismo.” *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, supra, pág. 793. Por su parte, incurre en error manifiesto el tribunal de hechos, cuando sus conclusiones “están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida.” *Íd.* Así pues, el error atribuido al ejercicio del tribunal primario debe establecer que, en la gestión de apreciar la prueba sometida ante sí, este se distanció de la realidad fáctica o descansó “exclusivamente en una parte de la prueba, mientras hubo otra [...] que la contradijera.” *Íd;* *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26 (1996).

Ahora bien, en vista de que toda sentencia o determinación judicial está protegida por una presunción de corrección y validez, la parte que acude al auxilio del tribunal apelativo tiene el deber de colocar a dicho foro en condiciones suficientes para que pueda conceder el remedio solicitado. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356 (2005);

Santos Green v. Cruz, 100 DPR 9 (1971). Por tanto, para poder atender en los méritos los argumentos de su recurso, el promovente del mismo no sólo debe discutir a cabalidad los señalamientos alegados, sino, también, acompañarlo con la prueba necesaria para demostrar el error o el abuso de discreción invocado. *Santos Green v. Cruz*, supra; *De la Rosa v. Puerto Rico Motors*, 58 DPR 341 (1941).

III

En la presente causa, los apelantes plantean que erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda de epígrafe, ello, a su juicio, como resultado de una apreciación incorrecta de la prueba. En particular, aducen que la sala sentenciadora incurrió en pasión, prejuicio y parcialidad al hacer determinaciones de hechos “incompletas” e “incompatibles” con la evidencia que, conforme aduce, estableció la efectiva existencia de un deber contractual incumplido por la parte apelada. Habiendo examinado el referido argumento a la luz de los hechos establecidos y de la norma aplicable, resolvemos confirmar el dictamen apelado.

Un examen de toda la prueba documental que obra en autos, particularmente de la transcripción de los procedimientos orales, nos lleva a concluir que el Tribunal de Primera Instancia no actuó al margen de los criterios que delimitan el ejercicio de sus funciones adjudicativas, ni incidió en la interpretación y aplicación del derecho atinente a la controversia suscitada entre los comparecientes. Así pues, coincidimos con la apreciación del Foro de instancia de que, en efecto, no se produjo relación obligacional alguna entre las partes, cuyo incumplimiento, en los términos aducidos por los apelantes, redundara en los daños alegados.

Tal cual lo resuelto, en momento alguno RG Premier Bank se comprometió con los apelantes a reestablecer el tracto de los asientos registrales de la propiedad que adquirieron mediante compraventa en el año 2006. La prueba de autos nada evoca en

cuanto a compromiso alguno por parte de la institución para inscribir el derecho de dominio correspondiente. Conforme dispuso la sala sentenciadora, dicho deber le asistía a la notario otorgante de la Escritura Núm. 7, quien no estaba adscrita a RG Premier Bank y quien, a tenor con los estudios de título del inmueble, procuró la inmediata inscripción de la titularidad correspondiente ante el reclamo de los apelantes. En este contexto, es menester resaltar que, a fin de resolver la cuestión particular en disputa, estos acudieron directamente a la licenciada Rodríguez Díaz para que procediera a ello, hecho que imprime validez a la conclusión de que era esta la encargada de cumplimentar el trámite en controversia.

A su vez, RG Premier Bank tampoco se obligó a la cancelación del gravamen hipotecario preexistente de \$90,650 suscrito en el año 1991, para la cual nunca retuvo la cantidad de dinero requerida para cubrir dicha gestión. Según admitió el apelante Montero Torres, tanto él como su señora esposa conocían los múltiples defectos registrales que afectaban la publicidad de los derechos constituidos sobre el inmueble objeto de la compraventa, el cual, al momento de la misma, ni siquiera constaba inscrito a nombre de su vendedora. Los estudios de título efectuados en el año 2006 alertaron a los apelantes de las múltiples inconsistencias que podrían incidir sobre sus prerrogativas como titulares. No empecé a ello, y con conocimiento de las implicaciones que una inexactitud registral puede ocasionar, estos optaron por dar curso a la compraventa en cuestión. En dicho trámite, la intervención de la extinta RG Premier Bank se limitó a proveer el financiamiento correspondiente para el cual convinieron los términos a regir. Al respecto, conforme dispuso la sala sentenciadora, los apelantes no demostraron que el "Settlement Statement" suscrito al momento del cierre del negocio consignó la expresa obligación de RG Premier Bank de subsanar toda falta o condición que impidiera la inscripción

de los derechos entre ellos constituidos. En lo atinente, dicho documento, entre otros propósitos informativos, solo hizo constar la retención de cierta cantidad de dinero por parte de la entidad para sufragar el costo de la cancelación de tres (3) derechos hipotecarios independientes a los aquí en controversia, gestión que, a tenor con la prueba, se efectuó. Sin embargo, ni el "Settlement Statement", ni ninguno de los documentos inherentes a la compraventa objeto del presente recurso, permiten entrever deber contractual alguno atribuible a RG Premier Bank, y por su conducto, a la parte apelada, de, entre otros trámites registrales, cancelar gravámenes anteriores independientes a los convenidos. Por el contrario, a tenor con el contenido específico de la Escritura Núm. 187, competía a los apelantes tal deber. Según dicho instrumento, estos expresamente se obligaron a cancelar todo gravamen preferente que incidiera sobre la primacía de la garantía hipotecaria a favor de RG Premier Bank. Por tanto, lejos de que esta incurriera en un incumplimiento contractual constitutivo de los daños reclamados que pudiera atribuírsele a la parte apelada, fueron los apelantes quienes se apartaron de las obligaciones pactadas para imprimir eficacia jurídica al negocio que constituyeron.

En el anterior contexto, y contrario a las afirmaciones de los apelantes, RG Premier Bank nunca pactó la cancelación de la hipoteca de \$90,650 vigente en los asientos del Registro de la Propiedad al momento de perfeccionarse la compraventa objeto de litigio. En principio, recalamos que, a tenor con la prueba, dicho derecho se constituyó el 14 de diciembre de 1991, a favor de una institución independiente a las compelidas en los hechos aquí en disputa. Por su parte, los estudios de título del 13 de febrero y 17 de marzo de 2006 acreditan que, para el año 2004, constaba presentada en el Registro de la Propiedad la correspondiente escritura de cancelación de la hipoteca de \$90,650. En ausencia de

prueba en contrario, tal incidencia nos mueve a firmemente coincidir con que, en efecto, los derechos de cancelación pertinentes fueron satisfechos por la persona obligada a ello, todo previo a que los apelantes y RG Premier Bank se vincularan.

A su vez, precisa destacar que el testigo Simmons Rodríguez estableció que la cancelación del aludido gravamen se le encomendó al licenciado Machargo Chardón, notario otorgante de la escritura pertinente y quien nunca estuvo vinculado a RG Premier Bank ni a la entidad aquí apelada. Este, en incumplimiento con sus deberes notariales, no efectuó cabalmente el trámite debido, ocasionando con ello la inexactitud registral advertida en el intento de los apelantes por refinanciar su propiedad.⁶ El testigo Simmons Rodríguez, en su capacidad personal, acordó con los apelantes contactar al licenciado Machargo Chardón para atender el asunto. Su gestión fue una de carácter unilateral, que no comprometió a la parte aquí apelada, por lo cual, en dicho aspecto, ninguna obligación se generó entre los aquí comparecientes. La intervención de la parte apelada por conducto del testigo Simmons Rodríguez, lejos de ocasionar algún daño, resultó favorable para los apelantes. La entidad compareciente, sin ostentar deber legal alguno que le exigiera actuar de conformidad, satisfizo el costo de la cancelación de la hipoteca de \$90,650 en disputa y, en un término más que razonable de poco más de un año, a saber, para marzo de 2014, resolvió la inconsistencia que afectaba los asientos registrales del inmueble. Ello pudo haber acontecido en un plazo menor, puesto

⁶ Surge del estudio de título con fecha del 17 de marzo de 2006, que el Registro de la Propiedad advirtió la presentación errónea de la escritura de cancelación de hipoteca por parte del licenciado Machargo Chardón, en una sección no correspondiente a la localización del inmueble gravado. De conformidad con una nota allí incluida, el documento fue retirado, pero no se presentó en la sección correcta. Igualmente, a tenor con el contenido del estudio de título del 16 de diciembre de 2013, nuevamente se advirtió un error en la presentación de la escritura de cancelación de la hipoteca de \$90,650 por parte del licenciado Marchargo Chardón, esta vez, por razón de una incorrección en la descripción del inmueble. El notario fue debidamente notificado de la falta señalada el 7 de enero de 2014.

que, para julio de 2013, la entidad estaba lista para procurar la inscripción de la Escritura Núm. 187 sobre primera hipoteca a su favor. No obstante, los apelantes solicitaron la suspensión de dicho trámite en espera de obtener una mejor oferta de refinanciamiento en la que pudieran reclamar los créditos aplicables a dicha gestión. Aun así, la parte apelada procuró la inscripción del derecho de hipoteca en su día generado con RG Premier Bank, hecho que, unido a la efectiva inscripción del derecho de dominio de los apelantes, según gestionado por la licenciada Rodríguez Díaz, y a la cancelación de la hipoteca de \$90,650, ordenó el tracto de los asientos registrales en disputa. Así pues, nunca aconteció entre los comparecientes quebrantamiento de vínculo contractual alguno lesivo al derecho de propiedad de los apelantes.

Cónsono con lo anterior, nada puede imputársele a la parte apelada por razón de que los apelantes no pudieron refinanciar su propiedad con Doral. En contrario, toda vez que, a tenor con la Escritura Núm. 187 eran estos quienes estaban obligados a cancelar todos los gravámenes que pudieran afectar la plena ejecución de su derecho de dominio sobre el inmueble en controversia, ciertamente puede concluirse que la inobservancia de sus deberes ocasionó que perdieran la oportunidad de concretar este nuevo negocio.

Precisa destacar que de la declaración del testigo Mercado Carmona surge que el trámite de refinanciamiento procurado por los apelantes nunca pasó de la primera etapa, ni generó derechos y obligaciones sujetos a reclamación. De hecho, la prueba de autos demostró que estos ni siquiera completaron la documentación pertinente para que su solicitud fuera procesada y solo incurrieron en los gastos ordinarios propios al inicio de la referida gestión. Por igual, el testimonio dejó establecido que la oferta en cuestión era por tiempo determinado y que variaba de conformidad con la tasa de interés aplicable al momento del cierre. Por tanto, el daño que bajo

la referida contención alegan es altamente especulativo. Los agravios que aducen por alegadamente haber perdido una buena oferta de refinanciamiento, no son reales ni inmediatos, sino, cimentados en supuestos carentes de prueba. Por tanto, ningún remedio puede proveerse a su favor.

En mérito de lo antes expuesto, sostenemos la determinación apelada en toda su extensión. Las alegaciones de los apelantes carecen de remedio en ley, toda vez que no gozan de apoyo fáctico ni normativo. Estos no demostraron la efectiva existencia de una obligación contractual con la parte apelada, cuyo incumplimiento causara los agravios reclamados. Así, toda vez que el Tribunal de Primera Instancia no incurrió en error de derecho al disponer del asunto, ni en conducta constitutiva de prejuicio o parcialidad que afectara la objetividad de sus funciones, confirmamos lo resuelto.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la sentencia apelada.

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

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