

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL XI

JOSÉ R. LAMELA PÉREZ  
Y OTROS

Demandante - Apelante

V.

ALDO F. SESSAREGO  
ALAYZA Y OTROS

Demandados - Apelados

V.

ROBERTO TORRES VIERA  
Y OTROS

Terceros Demandados

Apelados

KLAN202100685

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
San Juan

Caso Núm.:  
BY2019CV06539

Sobre:  
Daños y Perjuicios  
por Impericia

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rivera Torres y la Jueza Santiago Calderón

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de noviembre de 2021.

El 1 de septiembre de 2021 compareció ante nos, el señor José Lamela Pérez, la señora Bárbara Ann Naveiro y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante, matrimonio Lamela Naveiro o parte apelante), mediante el recurso de *Apelación*. Nos solicitan la revocación de la *Sentencia Sumaria Parcial* emitida y notificada el 2 de agosto de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan.

Mediante la referida *Sentencia* el foro *a quo*, desestimó la demanda presentada por el matrimonio Lamela Naveiro, sobre daños y perjuicios por impericia profesional, instada en contra del señor Aldo Sessarego Alayza y otros (en adelante, señor Sessarego o parte apelada).

Por los fundamentos que adelante se esbozan, se confirma al foro primario.

## I

El caso de marras tuvo su origen el 6 de noviembre de 2019, en una *Demanda*, sobre daños y perjuicios por impericia profesional, incoada por el matrimonio Lamela Naveiro en contra del señor Sessarego, su cónyuge, la sociedad de bienes gananciales compuesta por ambos y contra la compañía aseguradora Óptima Seguros Inc., (en adelante seguro, Óptima o parte apelada)<sup>1</sup>.

En su demanda, el matrimonio Lamela Naveiro alegó que contrató al señor Sessarego, como investigador de títulos para que preparara un estudio de título de un bien inmueble<sup>2</sup>. Adujo que, dicho *Estudio de Título* se solicitó con el propósito de conocer el estado registral de la propiedad, con el fin de otorgar una Escritura de Compraventa de la propiedad. Arguyó que, el señor Sessarego le entregó el Estudio de Título con fecha del 13 de agosto de 2018<sup>3</sup>, el cual reflejó los siguientes gravámenes en la propiedad: 1) hipoteca por \$225,000.00, a favor de Banco Popular y 2) aviso de demanda por cobro de dinero y ejecución de hipoteca, instada por Banco Popular por \$174,016.01. Alegó que, basado en esa información, aceptó comprar la propiedad por la cantidad de \$285,000.00, la cual prestó de la siguiente manera: 1) asumió la hipoteca pendiente, que en ese momento, tenía un balance de \$256,632.68, 2) pagó la cantidad de \$5,000.00 en concepto de opción y 3) la cantidad de \$23,367.32 pagada al momento del cierre, mediante instrumento negociable.

El matrimonio Lamela Naveiro añadió que, al momento de otorgar la escritura de compraventa de la propiedad, la hipoteca se

---

<sup>1</sup> Óptima Seguros, fue incluida en la *Demanda Enmendada* presentada el 22 de noviembre de 2019, para sustituir a parte identificada bajo nombre ficticio.

<sup>2</sup> Localizado en la Calle 4 P6, Urb. Sierra del Río, en San Juan Puerto Rico.

<sup>3</sup> Apéndice de la parte apelante, Pág. 5.

encontraba atrasada en los pagos mensuales, por lo que, le pagaron al Banco Popular \$53,993.29. Adujo que, ello se realizó con el propósito de poner los pagos al día y continuar cumpliendo con los pagos mensuales, los cuales ascendían a \$2,561.00.

Alegó, además que, un año después de haber realizado la compraventa, comenzó un proceso con Oriental Bank (en adelante, Oriental) para refinanciar la propiedad, con el propósito de llevar a cabo ciertos negocios. Por lo anterior, Oriental realizó un *Estudio de Título* con la compañía *Capital Title*, el cual reflejó que la propiedad estaba grabada con 3 pagarés hipotecarios, contrario a lo que reflejó el informe del señor Sessarego. Las cuantías de los pagarés reflejados en el Estudio de Título fueron: 1) \$225,000.00; 2) \$273,000.00; 3) \$122,000.00, más los intereses acumulados.

Así las cosas, adujo también que de haber tenido conocimiento de que la propiedad adeudaba más de \$600,000.00, en lugar de los \$256,000.00, no hubiese realizado la compraventa. Además, alegó que, debido a las reclamaciones instadas por Banco Popular, no pudo obtener el refinanciamiento que necesitaba para sus negocios, los cuales tenían una cantidad de ganancias proyectada en \$300,000.00. Por otro lado, adujo que antes de tener conocimiento del segundo estudio de título, había invertido en la propiedad \$100,000.00. Sostuvo que, ha sufrido daños y perjuicios, angustias físicas, emocionales y mentales, valorados en no menos de \$500,000.00, más la cantidad de \$50,000.00 por el efecto que esto tuvo en su reporte de crédito. Por todo lo anterior, solicitó que los codemandados satisficieran solidariamente las cuantías antes mencionadas.

El 10 de febrero de 2020, Óptima presentó *Contestación a Demanda Enmendada*, en la cual alegó que emitió la póliza de seguro de responsabilidad profesional número OPL-0001961-06 a favor del señor Sessarego. Negó que el señor Sessarego fuera

responsable por los alegados daños sufridos por el matrimonio Lamela Naveiro. Alegó afirmativamente que la causa próxima del daño alegado fue la falta de diligencia del notario que otorgó la escritura de Compraventa y los vendedores de la propiedad, el señor Jorge Frank Alonso Triack y la señora Irma Milagros Cintrón Ortiz (en adelante, matrimonio Triack Cintrón). Adujo que estos fueron negligentes al no hacer averiguaciones mínimas y no verificar el estado registral de la propiedad. Además, arguyó que los vendedores emplearon dolo al callar sobre la hipoteca que garantizaba un préstamo de \$273,000.00, sobre el cual se había dictado sentencia en cobro de dinero y ejecución de hipoteca<sup>4</sup>. Señaló que, el estudio de título no fue solicitado por el matrimonio Lamela Naveiro, por lo que, no existía un deber jurídico entre estos y el señor Sessarego. Añadió que, el matrimonio Lamela Naveiro y el notario fueron negligentes ya que, de haber revisado el estudio de título, se hubiesen percatado del aviso de demanda, presentado por el Banco Popular.

Adujo que, la parte demandante no tenía legitimación activa para reclamar daños a nombre de su corporación, Energy Homes Corp., la cual es una personalidad jurídica independiente a estos. Le imputó responsabilidad al notario autorizante al haber certificado falsamente que el aviso de demanda sería “próximamente cancelado” sin indagar sobre el estado del caso judicial.

El 29 de julio de 2020, el señor Sessarego presentó *Contestación a Demanda Enmendada*, en la cual adujo que, no existía relación contractual entre el matrimonio Lamela Naveira y él, pues quien solicitó el estudio de título fue el Lcdo. Rolan Prado para el caso “Jorge Frank Alonso Triack/ Irma Milagros Cintrón Ortiz” y que, en ningún momento, el Lcdo. Rolan le indicó el propósito del

---

<sup>4</sup> Caso SJ2017CV01505.

estudio de título. Adujo que, la parte demandante y el notario autorizante fueron negligentes al no indagar el estado actual de la propiedad.

Luego de varios trámites innecesarios pormenorizar, el 1 de febrero de 2021, el señor Sessarego y Óptima, presentaron *Moción de Sentencia Sumaria*, en la que alegaron que la demanda realmente versaba sobre la reivindicación de un mal negocio. sostuvo que, el Estudio de Título realizado por el señor Sessarego para un tercero -que no figura como parte en el caso ante nos- no fue la causa de los daños sufridos por los demandantes. Arguyeron que, estos se debieron a: “(1) la falta de un asesoramiento adecuado; (2) el riesgo tomado por los demandantes en comprar una propiedad que sabían que estaba a punto de ser subastada; (3) la falta de diligencia de los demandantes en percatarse de incongruencias en la transacción; (4) llevar a cabo una compraventa sin toda la información del pleito legal de cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada por el Banco Popular; (5) hacer caso omiso a las advertencias plasmadas en el Estudio de Título y las dichas por el notario autorizante a los efectos de obtener un seguro de título; y (6) el engaño llevado a cabo por los vendedores al “callar” sobre las hipotecas que tenía la propiedad e incumplir con los propios términos y condiciones de la *Opción de Compraventa* al venderles una propiedad que no se encontraba libre de gravámenes.” Adujeron que, no existían controversias que impidieran desestimar la causa de acción. Añadieron que, los daños sufridos se debieron a los propios demandantes por su falta de diligencia al no percatarse de las incongruencias visibles en los documentos utilizados para suscribir la escritura de compraventa y el engaño perpetuado por los vendedores, al callar sobre la existencia de préstamos hipotecarios que habían garantizado con la propiedad.

Por su parte, el 19 de abril de 2021, el matrimonio Lamela Naveira presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria Radicada por la Parte Demandada*. Adujo que, existía controversia sobre si el señor Sessarego fue negligente en la preparación, confección y al rendir el Estudio de Título. Alegó que, el señor Sessarego realizó un Estudio de Título incompleto el cual no contenía la totalidad de las hipotecas que gravaban la propiedad. Adujo que, de haberse realizado correctamente el estudio de título, el matrimonio Triack Cintrón no hubiera podido callar sobre la existencia del resto de los gravámenes. Así, el matrimonio Lamela Naveiro aseveró que, los daños fueron causados por el señor Sessarego, el matrimonio Triack Cintrón, sus abogados y la corredora de bienes raíces, quienes le hicieron creer que la propiedad tenía una sola hipoteca. Por todo lo anterior, solicitó al foro primario que se denegara la moción de sentencia sumaria presentada por la parte demandada y dictara sentencia sumaria a su favor.

El 26 de abril de 2021, el señor Sessarego presentó *Solicitud de Autorización para Presentar Demanda Contra Tercero*, con el propósito de incluir como partes demandadas a los vendedores de la propiedad y al notario otorgante, Torres Viera. Al próximo día, el Tribunal emitió *Resolución* en la cual denegó dicha moción. El 12 de mayo de 2021, el señor Sessarego presentó *Solicitud de Reconsideración*. En la misma reiteró que luego de llevar a cabo el descubrimiento de prueba, surgió evidencia que demostraba que dichas personas eran directamente responsables por los daños alegados en la demanda. El foro *a quo* acogió la moción de reconsideración.

Posteriormente, el 18 de mayo de 2021 el señor Sessarego y Óptima presentaron *Réplica a "Solicitud de Sentencia Sumaria y Oposición a Moción de Sentencia Sumaria"*. El 24 de mayo de 2021

el señor Sessarego presentó *Demanda Contra Tercero*, para incluir a la señora Irma Milagros Cintrón Ortiz, (en adelante, Señora Cintrón) la Sucesión de Jorge Frank Alonso Triack<sup>5</sup> y al Notario Roberto Torres Viera. Dichas partes fueron emplazadas mediante edicto.

Así las cosas, el 2 de agosto de 2021 el foro *a quo* emitió *Sentencia Sumaria Parcial*, en la cual adjudicó las mociones de sentencia sumaria de las partes y sus respectivas oposiciones.

Desglosó las siguientes determinaciones de hecho:

1- El 16 de marzo de 2000, los Esposos Alonso Cintrón adquirieron la Propiedad P6, la finca número 7936, de la Sección Quinta de San Juan del Registro de la Propiedad mediante la Escritura número 180, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante el notario público Luis Valle Irizarry.<sup>6</sup>

2- El 14 de agosto de 2001, los Esposos Alonso Cintrón otorgaron la Escritura de Hipoteca número 60 ante el notario público Juan Antonio Martínez, en garantía de un préstamo hipotecario de \$225,000.00 con interés al 2% sobre el “Prime Rate” a favor de Banco Popular de Puerto Rico.<sup>7</sup>

3- El 5 de diciembre de 2006, los Esposos Alonso Cintrón otorgaron la Escritura de Hipoteca número 320 ante el notario público Roy R. Sánchez Vahamonde, en garantía de un préstamo hipotecario de \$273,000.00 con interés al 7% anual, vencederó el día 2036, a favor de Popular Mortgage Inc.<sup>8</sup>

4- La Escritura de Hipoteca número 320 dispone en su acápite 18 lo siguiente:

18. Traspaso de la Propiedad o de un interés Beneficiario del Deudor.-----  
Si sin el previo consentimiento del Prestador se vende o traspasa toda o cualquier parte de la Propiedad, o cualquier Interés en la Propiedad...entonces el Prestador podrá requerir el pago completo e inmediato de todas las cantidades aseguradas por esta Hipoteca. Sin embargo, el

<sup>5</sup> El señor Jorge Frank Alonso Triack, falleció el 30 de enero de 2019.

<sup>6</sup> Hecho Núm. 1 y Exhibit 1, a la pág. 2, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>7</sup> Hecho Núm. 2 y Exhibit 2, a la pág. 2, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>8</sup> Hecho Núm. 3, Exhibit 2, a la pág. 2, Exhibit 3 y Exhibit 4, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

Prestador no ejercerá esta opción en caso [de] que la Ley Aplicable la prohíba.-----<sup>9</sup>

5- El 5 de diciembre de 2006, se subordinó la escritura de hipoteca en garantía de préstamo de \$225,000.00, es decir la Escritura 60 del 14 de agosto de 2001, a beneficio de la escritura de hipoteca en garantía del préstamo de \$273,000.00, es decir la Escritura 320 del 5 de diciembre de 2006, mediante la Escritura número 321 autorizada por el notario público Roy R. Sánchez Vahamonde. Por lo que, el préstamo hipotecario por \$273,000.00 adquirió un rango preferente al préstamo de \$225,000.00.<sup>10</sup>

6- El 5 de marzo de 2008, los Esposos Alonso Cintrón, otorgaron la Escritura de Hipoteca número 21 en garantía de un pagaré hipotecario de \$122,000.00 a favor de Westernbank Puerto Rico, o a su orden, con interés al 8.50% anual.<sup>11</sup>

7- El 18 de agosto de 2017, el Banco Popular de Puerto Rico presentó una Demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, caso núm. SJ2017CV01505, en contra de los Esposos Alonso Cintrón, por incumplir con los términos y condiciones del pagaré hipotecario de \$273,000.00 y la Escritura de Hipoteca número 320, que habían sido otorgados el 5 de diciembre de 2006. En ella, solicitó el pago del monto de \$174,016.01 que se adeudaba hasta el momento.<sup>12</sup>

8- El 11 de noviembre de 2017, los Esposos Lamela Naveiro y el Sr. Jorge Alonso Triack (en adelante, "Alonso Triack"), suscribieron un Contrato de Arrendamiento, mediante el cual acordaron el arrendamiento de la Propiedad P6.<sup>13</sup>

9- El 29 de agosto de 2018, el Tribunal de Primera Instancia del Centro Judicial de San Juan, Sala Superior 905, notificó una Sentencia en el caso civil SJ2017CV01505, a favor del Banco Popular de Puerto Rico ordenando el pago de la suma de \$174,016.01 por concepto de principal, más interés acumulados, por el incumplimiento de los términos y condiciones del

---

<sup>9</sup> Hecho Núm. 4 y Exhibit 4, a la pág. 27, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>10</sup> Hecho Núm. 5 y Exhibit 2, a la pág. 2, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>11</sup> Hecho Núm. 8, Exhibit 2, a la pág. 2, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>12</sup> Hecho Núm. 9 y Exhibit 7, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente

<sup>13</sup> Hecho Núm. 8, y Exhibit 6, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.



pagaré hipotecario de \$273,000.00 y la Escritura de Hipoteca número 320.<sup>14</sup>

10- En o alrededor de principios de agosto del 2018, el Sr. Alonso Triack acudió a la oficina del Sr. José Lamela Pérez (en adelante, “Lamela Pérez”) y le informó que la Propiedad P6 sería subastada por el Banco Popular de Puerto Rico por incumplimiento con los pagos de la hipoteca. En particular, el Sr. Lamela Pérez declaró lo siguiente en la deposición:

P. Entonces, le pregunto, ¿cuándo fue que a usted le vino a la mente intentar adquirir esta propiedad?

R. [...] Pero a finales de agosto---a principio de agosto, finales de julio del 2018, es que se suscita la situación de Jorge...llegó a la oficina y se confesó. Y me dijo, “Mira, Lamela, la casa la van a subastar porque yo no la he pagado y tengo un lío con el Banco Popular. [...] Y en ese momento fue que lo consideré, a su pregunta.<sup>15</sup>

11- Una vez el Sr. Alonso Triack le hizo el acercamiento al Sr. Lamela Pérez es que entonces el Sr. Lamela Pérez procede a solicitarle a los Esposos Alonso Cintrón la información necesaria para considerar adquirir la propiedad, a saber: balance de cancelación, pagos atrasados, y “todo lo demás que entendiese necesario para yo poder hacerle una oferta”. En particular, el Sr. Lamela Pérez declaró lo siguiente en la deposición:

P. O sea, ¿Que básicamente ante el acercamiento que le hizo Jorge fue que entonces usted consideró adquirir la propiedad?

R. Sí. Era eso o tener que entrar por el mismo proceso. Y entonces le pedí toda la información que era necesaria para...

P. ¿Qué información le pidió?

R. Precisamente le pedí el balance de cancelación y los pagos atrasados, y todo lo demás que él entendiese que era necesario para yo poder hacerle una oferta.<sup>16</sup>

12- Del Balance de Cancelación, con fecha del 21 de agosto de 2018, surge que el préstamo vencido era el préstamo número 0701465007 de \$273,000.00 y que se adeudaba una suma de \$174,016.01 del principal.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Hecho Núm. 10 y Exhibit 8, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>15</sup> Hecho Núm. 11 y Exhibit 5, a las págs. 5-6, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>16</sup> Hecho Núm. 12 y Exhibit 5, a las págs. 5-6, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente.

<sup>17</sup> Hecho Núm. 13 y Exhibit 9, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en parte en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

13- El Balance de Cancelación entregado era del préstamo hipotecario de \$273,000.00 y del mismo surge que la cantidad adeudada, excluyendo los intereses y otros gastos legales, es de \$174,016.01. Dicho balance concuerda con el pago solicitado en la Demanda presentada por Banco Popular de Puerto Rico el 18 de agosto de 2017.<sup>18</sup>

14- En la Certificación de Atrasos del 20 de septiembre de 2018, sobre el préstamo de \$273,000.00 que fue entregado por el Sr. Alonso Triack, surge que el Sr. Alonso Triack no había pagado dicho préstamo por 19 meses, adeudando una cantidad de \$53,993.29.<sup>19</sup>

15- En la Certificación de Atrasos se advierte lo siguiente: Proceso de Ejecución en Etapa de Sentencia Esta Certificación se emite sujeto a verificación final antes de recibir o aplicar pago alguno. Para aceptar pago, se requiere que se efectúe mediante cheque certificado o giro postal.<sup>20</sup>

16- Tanto el Balance de Cancelación, como la Certificación de Atrasos, versan sobre el número de préstamo 0701465007 de \$273,000.00.<sup>21</sup>

17- El Sr. Lamela Pérez sabía que la propiedad que interesaba comprar se encontraba en etapa post sentencia y que estaba a punto de ser subastada. En particular, el Sr. Lamela Pérez testificó en la deposición lo siguiente:

P. [...] Entonces, usted mencionó que una vez se iniciaron esta[s] conversaciones para intentar adquirir la propiedad--- disculpa---cuando el señor Jorge Triack le hizo el acercamiento a usted le confesó que tenía un pleito contra un banco, que Banco Popular estaba intentando ejecutarle la casa donde usted estaba alquilando. ¿Correcto?

R. No era ejecución. Él vino con la preocupación de que ya iba para subasta.

P. De que iba para subasta. Okey.

R. Sí.

P. O sea, ya para todos los efectos había sentencia. [...]

P. Pero, le pregunto, si la casa ya va para subasta y usted tuvo su propia experiencia con Scotiabank,

<sup>18</sup> Hecho Núm. 14, Exhibit 8, a la pág. 1 y Exhibit 9, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>19</sup> Hecho Núm. 15 y Exhibit 10, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>20</sup> Hecho Núm. 16 y Exhibit 10, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>21</sup> Hecho Núm. 17, Exhibit 9 y Exhibit 10, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

¿eso no quiere decir que ya había sentencia en contra de la casa?

R. Eso quiere decir que había una sentencia en contra de la casa.<sup>22</sup>

18- Luego de presentarse la oportunidad de comprar la Propiedad P6, el Sr. Lamela Pérez acudió a su amigo, el Lcdo. Edgardo Canales, para que le orientara respecto la situación de la propiedad P6. En particular, el Sr. Lamela Pérez testificó lo siguiente en la deposición:

P. Y entonces, ¿qué ocurrió luego de que él le hizo el acercamiento?

R. Fue un proceso bastante rápido, que me disculpa si en las precedencias a lo mejor me confundo. Pero si mal no recuerdo, lo primero que hice fue llamar a mi amigo, el licenciado Canales, para que me orientara sobre la situación. Y el procedió a mandar a hacer el estudio de título con el abogado Rolan Prado, si no me equivoco. Y simultáneamente yo tuve una consultoría con un amigo tasador para ver qué oportunidades había en esa lista de precio que tenía esa urbanización. Y conforme a toda la evaluación de los méritos de la propiedad...pues le dije que me interesaba hacerle una proposición por la casa. A la cual él, después de varias conversaciones, aceptó la propuesta.

P. Le pregunto, usted me indicó que usted se orientó con su amigo que usted se [sic] llama Canales.

R. Edgardo Canales.

P. ¿Él es un licenciado?

R. Sí, él es licenciado.

P. Y entonces, ¿qué tipo de orientación usted buscó de él?

R. Mas que nada, en ese momento, un consejo sobre cuál sería o cu[á]les serían las alternativas que podría considerar para eso. Una llamada telefónica corta.

[...]

P. Entonces, el consejo que le dio el licenciado Edgardo Canales fue realizar un estudio de título en cuanto la propiedad.

R. No fue un consejo, fue una orientación y la efectuó a través de Rolan, el licenciado Rolan Prado.<sup>23</sup>

19- El Sr. Lamela Pérez le entregó el Balance de Cancelación al Lcdo. Edgardo Canales previo a la otorgación de la Escritura de Compraventa.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Hecho Núm. 18 y Exhibit 5, a las págs. 8-9, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>23</sup> Hecho Núm. 19 y Exhibit 5, a las págs. 9-12, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>24</sup> Hecho Núm. 20 y Exhibit 11, a las págs. 4 y 8, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

20- La Sra. Nilda Grisette López, corredora de bienes raíces contratada para el negocio de compraventa, obtuvo copia del Balance de Cancelación previo a la otorgación de la Escritura de Hipoteca.<sup>25</sup>

21- Del Balance de Cancelación y Certificación de Atrasos surge que el préstamo sobre el cual versaba la Sentencia de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca era sobre el préstamo de \$273,000.00 y no de un préstamo de \$225,000.00.<sup>26</sup>

22- Como parte de la orientación dada a los Esposos Alonso Cintrón, el Lcdo. Edgardo Canales le encomendó al Lcdo. Ángel L. Rolan Prado que solicitara un estudio de título en cuanto [a] la propiedad que el Sr. Lamela Pérez interesaba comprar. En particular, el Sr. Lamela Pérez testificó lo siguiente en la deposición:

P. Entonces, el consejo que le dio el licenciado Edgardo Canales fue realizar un estudio de título en cuanto [a] la propiedad.

R. No fue un consejo, fue una orientación y la efectuó a través de Rolan, el licenciado Rolan Prado.

P. ¿Y quién es el licenciado Rolan Prado?

R. Si mal no recuerdo, yo le he visto una vez. Y, si mal no recuerdo, él fue que hizo la gestión directa con la agencia del señor Sessarego para efectos del estudio de título.<sup>27</sup>

23- El Lcdo. Ángel Rolan Prado le solicitó al Sr. Sessarego Alayza preparar un estudio de título en cuanto [a] la finca número 7,936 inscrita en la demarcación Monacillo Este del Registro de la Propiedad.<sup>28</sup>

24- El 13 de agosto de 2018, el Sr. Sessarego Alayza suscribió un Estudio de Título en cuanto a la finca número 7,936 del folio 160 del tomo 305 de Monacillos Este y El Cinco del Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Quinta.<sup>29</sup>

25- Del Estudio de Título suscrito por el Sr. Sessarego Alayza se desprende que la Propiedad P6 consta gravada con una Hipoteca en garantía de un pagaré a

---

<sup>25</sup> Hecho Núm. 21 y Exhibit 11, a las págs. 4 y 8, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>26</sup> Hecho Núm. 22, Exhibit 8 y Exhibit 9, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente.

<sup>27</sup> Hecho Núm. 23 y Exhibit 5, a las págs. 11-12, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>28</sup> Hecho Núm. 24, Exhibit 5, a las págs. 11-12, y Exhibit 12, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>29</sup> Hecho Núm. 25 y Exhibit 12, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

favor del Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, por la suma de \$225,000.00, interés al 2% anual sobre la tasa preferencial “prime rate”, vencerá a la presentación; constituida mediante la Escritura número 60, otorgada en San Juan, el 14 de agosto de 2001. En particular, el Estudio de Título indica: Gravámenes: Por su procedencia: se encuentra libre de cargas. Por s[i]: Hipoteca en garantía de un pagaré a favor del Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, por la suma de \$225,000,00, intereses al 2% anual sobre la tasa preferencial “prime rate”, vencerá a la presentación; constituida mediante escritura #60, otorgada en San Juan, el 14 de agosto de 2001, ante el notario Juan Antonio Ortiz Martínez, inscrita al Folio 160 vuelto del Tomo 305, finca # 7936 de Monacillos.<sup>30</sup>

26- Del Estudio de Título suscrito por el Sr. Sessarego Alayza se desprende un Aviso de Demanda, sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca, Banco Popular de Puerto Rico versus Jorge Frank Alonso Triack y su esposa Irma Milagros Ortiz, solicitando el pago de la hipoteca reducida a \$174,016.01 más otras sumas o la venta de pública subasta. En particular, el Estudio de Título indica: DOCUMENTO PRESENTADO Y PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN: 2017-10459-SJ05, se presentó el 9 de noviembre de 2017, Aviso de Demanda, sobre cobro de Dineros, y Ejecución de Hipoteca, Banco Popular de Puerto Rico versus Jorge Frank Alonso Triack y su esposa Irma Milagros Cintrón Ortiz, solicitan el pago de la hipoteca reducida a \$174,016.41 más otras sumas o la venta en pública subasta.<sup>31</sup>

27- El Sr. Sessarego Alayza preparó el Estudio de Título para el Lcdo. Ángel L. Rolan Prado.<sup>32</sup>

28- El Estudio de Título suscrito por el Sr. Sessarego Alayza contiene unas advertencias en torno a la responsabilidad de este y los beneficios de adquirir un Seguro de Título, a saber:

NUESTRA RESPONSABILIDAD POR ERRORES U OMISIONES COMETIDAS EN ESTE ESTUDIO DE TÍTULO SEA POR NEGLIGENCIA NUESTRA O DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ESTA [sic] LIMITADA A LA CANTIDAD PAGADA POR ESTE ESTUDIO PARA MAS [sic] PROTECCION [sic] RECOMENDAMOS QUE ADQUIERA UN SEGURO DE TITULO [sic].<sup>33</sup>

<sup>30</sup> Hecho Núm. 26 y Exhibit 12, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>31</sup> Hecho Núm. 27 y Exhibit 12, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>32</sup> Hecho Núm. 28 y Exhibit 12, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>33</sup> Hecho Núm. 29 y Exhibit 12, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente.

29- Del Balance de Cancelación entregado, surge que el préstamo vencido, y sobre el cual versaba la Demanda de Cobro de Dinero y ejecución de hipoteca (SJ2017CV01505), no era en cuanto al préstamo hipotecario de \$225,000.00 con 2% de interés que aparece en el Estudio de Título suscrito por el Sr. Sessarego Alayza, sino del préstamo de \$273,000.00 con un 7% de interés.<sup>34</sup>

30- Del Balance de Cancelación entregado, surge que el préstamo vencido y sobre el cual versaba la Demanda de Cobro de Dinero y ejecución de hipoteca (SJ2017CV01505), era para recobrar la cantidad de \$174,016.01 más otras sumas y gastos legales; cantidad que surge en el Aviso de Demanda identificado en la Estudio de Título del Sr. Sessarego Alayza.<sup>35</sup>

31- El Sr. Lamela Pérez “presumió” que el pleito de cobro de dinero y ejecución de Hipoteca que aparecía en el Estudio de Título suscrito por el Sr. Sessarego Alayza era respecto al préstamo hipotecario de \$225,000.00 y no el de \$273,000.00. En particular, el Sr. Lamela Pérez dio la siguiente contestación al Primer Pliego de Interrogatorio y Producción de Documentos cursado:

3. Una vez obtuvimos el estudio de título procedí a negociar con el Sr. Alfonso el precio de la propiedad y finalmente aceptó vendérmela en \$285,000.00, contrato que firmamos el 26 de septiembre de 2018, otorgando la escritura finalmente el 2 de octubre de 2018. El Estudio de Título reflejaba que había una sola hipoteca sobre la propiedad y que había un pleito pendiente el cual obviamente presumí que era el pleito donde estaban ejecutando la propiedad según el propio me había indicado.<sup>36</sup>

32- El Lcdo. Edgardo Canales no le ofreció al Sr. Lamela Pérez buscar copia de la Sentencia de cobro de dinero y ejecución de hipoteca respecto a la demanda que había sido presentada en contra de los Esposo[s] Alonso Cintrón y el cual surge en el Estudio de Título preparado por el Sr. Sessarego Alayza.<sup>37</sup>

33- El Sr. Lamela Pérez en ningún momento solicitó copia de la sentencia de la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca y de la cual se hace alusión en

<sup>34</sup> Hecho Núm. 30, Exhibit 9 y Exhibit 12, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente.

<sup>35</sup> Hecho Núm. 31, Exhibit 9, Exhibit 10, Exhibit 12 y Exhibit 13 a la pág. 2, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>36</sup> Hecho Núm. 32 y Exhibit 13, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>37</sup> Hecho Núm. 33 y Exhibit 11, a la pág. 8, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

el Estudio de Título del Sr. Sessarego Alayza y en la Certificación de Atrasos.<sup>38</sup>

34- De la sentencia emitida en el caso de cobro de dinero y ejecución de hipoteca (caso núm. SJ2017CV01505), que surge en el Estudio de Título del Sr. Sessarego Alayza, se desprende que esta versaba sobre el préstamo hipotecario de \$273,000.00 y no de \$225,000.00.<sup>39</sup>

35- De la demanda y sentencia del caso de cobro de dinero y ejecución de hipoteca (caso núm. SJ2017CV01505), surge que el caso contra los Esposos Alonso Cintrón versaba sobre el préstamo de \$273,000.00.<sup>40</sup>

36- La Certificación de Atraso y el Balance de Cancelación son del préstamo de \$273,000.00 y no del préstamo de \$225,000.00.<sup>41</sup>

37- El 26 de septiembre de 2018, los Esposos Lamela Naveiro y el Sr. Alonso Triack, suscribieron una Opción de Contrato de Compraventa respecto a la propiedad P6 por \$5,000.00.<sup>42</sup>

38- La Opción de Contrato de Compraventa dispone, en lo pertinente:

---QUINTO: EL COMPRADOR pagará:

1. todo gasto relacionado con la preparación de escritura de compraventa, los sellos del original de dicha escritura, honorarios del notario y **la cancelación de cualquier gravamen.**

2. todos los gastos relacionados con la copia certificada de la escritura de compraventa, su registro y los gastos de financiamiento.

3. El total de la certificación de los atrasos por la cantidad de \$53,993.29 (cincuenta y tres mil novecientos noventa y tres con 29 centavos) como máximo y/o cualquier cantidad menor sin que esto

---

<sup>38</sup> Hecho Núm. 34 y Exhibit 11, a la pág. 8, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>39</sup> Hecho Núm. 35 y Exhibit 8, a la pág. 2, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>40</sup> Hecho Núm. 36, Exhibit 7 y Exhibit 8, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>41</sup> Hecho Núm. 37, Exhibit 9 y Exhibit 10, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>42</sup> Hecho Núm. 38 y Exhibit 14, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

requiriese alguna devolución de dinero por un concepto de pago que sea menor.

4. El pago total de principal y cargos pendientes por un total de \$202,639.39 (doscientos dos mil seiscientos treinta y nueve con 39 centavos) como máximo y/o cualquier cantidad menor sin que esto requiriese alguna devolución de dinero por un concepto que sea menor. Este balance de la hipoteca será asumido por la parte compradora como parte del precio de compraventa aquí acordado. (Énfasis nuestro).<sup>43</sup>

39- El balance de \$202,639.39, del que se hace alusión en el inciso cuatro (4) del párrafo quinto de la Opción de Contrato de Compraventa, surge del Balance de Cancelación del préstamo de \$273,000.00.<sup>44</sup>

40- El balance de \$53,993.29, del que se hace alusión en el inciso tres (3) del párrafo quinto de la Opción de Contrato de Compraventa, surge de la Certificación de Atrasos del préstamo hipotecario de \$273,000.00.<sup>45</sup>

41- En la Opción de Contrato de Compraventa, el Sr. Alonso Triack se obligó a traspasar a la parte compradora un título de propiedad válido, legal, negociable y libre de gravámenes u obligaciones hipotecarias. En particular, dicho contrato dispone:

---SEPTIMO: El VENDEDOR traspasará a EL COMPRADOR un título de propiedad válido, legal, negociable y libre de condiciones y obligaciones hipotecarias.<sup>46</sup>

42- El 2 de octubre de 2018, los Esposos Alonso Cintrón vendieron la Propiedad P6, la finca número 7936 de la Sección Quinta de San Juan, a los Esposos Lamela Naveiro, mediante la Escritura número 1 de Compraventa, autorizado por el Notario Público Torres Viera.<sup>47</sup>

43- El Notario Público Roberto Torres Viera, en ningún momento previo a la otorgación de la Escritura núm. 1

<sup>43</sup> Hecho Núm. 39 y Exhibit 14, a la pág. 2, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>44</sup> Hecho Núm. 40, Exhibit 9 y Exhibit 14, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>45</sup> Hecho Núm. 41, Exhibit 10 y Exhibit 14, a la pág. 2, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>46</sup> Hecho Núm. 42 y Exhibit 14, a la pág. 3, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>47</sup> Hecho Núm. 43 y Exhibit 15, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.



de Compraventa, solicitó copia de la Sentencia de la Demanda que aparece en el Estudio de Título suscrito por el Sr. Sessarego Alayza.<sup>48</sup>

44- En la Escritura núm. 1 de Compraventa, otorgada el 2 de octubre de 2018, se da fe de lo siguiente:

--TERCERO: Dicha propiedad se halla afecta [sic] a los gravámenes que constan del Registro de la Propiedad correspondiente.-----

--(1) HIPOTECA en garantía de pagaré por la suma de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DOLARES (\$225,000.00), a favor de Banco Popular de Puerto Rico, según constan de la escritura Sesenta (60), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día catorce (14) de agosto del dos mil uno (2001), ante el Notario Público Juan Antonio Ortiz Martínez.-----

--La Hipoteca antes mencionada tiene un balance al día de hoy por la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (\$256,632.68)-----

--(2) Aviso de Demanda sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca, Banco Popular de Puerto Rico versus Frank Alonso Triack y su esposa Irma Milagros Cintrón Ortiz, solicitan pago de la hipoteca reducida a \$174,016.01, más otras sumas o la venta en pública subasta, presentado al asiento "2017- 103459-SJ05", el 9 de noviembre de 2017.-----

--El Aviso de Demanda antes indicando será cancelado próximamente.<sup>49</sup>

45- El negocio de compraventa de la propiedad se iba a llevar a cabo de la siguiente manera:

-----CLAUSULAS Y CONDICIONES-----

--UNA: LOS VENDEDORES por la presente venden, ceden, y traspasan la propiedad antes descrita por el convenido y ajustado precio de CDOSCIENTOS [sic] OCHENTA Y CINCO MIL DOLARES (\$285,000.00), de cuya suma LOS COMPRADORES ha [sic] satisfecho la suma de CINCO MIL DORALES (\$5,000.00) con anterioridad a este acto, la suma de VEINTITRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$23,367.32), en instrumentos negociables, en este acto, y a su entera satisfacción y contento, en moneda de curso corriente de los Estados Unidos de América, por la cual LOS VENDEDORES han otorgado a LOS COMPRADORES la más formal carta de pago. El remanente, o sea, la suma de DOSCIENTOS

<sup>48</sup> Hecho Núm. 44 y Exhibit 11, a la pág. 8, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>49</sup> Hecho Núm. 46 y Exhibit 15, a la pág. 2, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente.

CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (\$256,632.68) es retenida por LOS COMPRADORES para en su día saldar esta hipoteca, que están asumiendo en el día de hoy.<sup>50</sup>

46- Que el balance de \$256,632.68 que se hace alusión en la Condición Uno de la Escritura de Compraventa es el total de las sumas que surgen en el Balance de Cancelación y la Certificación de atrasos del préstamo 0701465007 de \$273,000.00, que, a su vez, fueron estipulados en la Opción de Compraventa. Este balance no pertenece al préstamo de \$225,000.00.<sup>51</sup>

47- Como parte de las condiciones acordadas en la Escritura de Compraventa, el 2 de octubre de 2018, el Sr. Lamela Pérez procedió a realizar un pago de \$53,993.29 al préstamo 0701465007 de \$273,000.00.<sup>52</sup>

48- Contrario a lo dispuesto en la Escritura de Compraventa, el pago de \$53,993.29 no fue hecho en cuanto al préstamo de \$225,000.00, sino al préstamo de \$273,000.00.<sup>53</sup>

49- En la Escritura de Compraventa se da fe que el préstamo hipotecario de \$225,000.00 tiene un balance de \$256,632.68, cuando en realidad dicho balance era respecto al préstamo de \$273,000.00, lo que surge del Balance de Cancelación y Certificación de Atraso.<sup>54</sup>

50- Que el Sr. Lamela Pérez en ningún momento acudió a[l] Banco Popular de Puerto Rico para pedirle permiso antes de realizar la compraventa de la Propiedad P6 que tenía una Sentencia de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca en su contra y que según el Sr. Alonso Triack estaba en proceso de subasta. En particular, el Sr. Lamela Pérez testificó en la deposición:

P. Mire, y le pregunto, ¿a usted no se le ocurrió que, al momento de estar comprando una casa que ya tenía una sentencia sobre ella, lo prudente era ir a donde el banco primero?

<sup>50</sup> Hecho Núm. 47 y Exhibit 15, a las págs. 2-3, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente.

<sup>51</sup> Hecho Núm. 48, Exhibit 9, Exhibit 10, Exhibit 14, a la pág. 2, y Exhibit 15 a las págs. 2-3, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 19, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>52</sup> Hecho Núm. 49, Exhibit 15, a las págs. 2-3, y Exhibit 16, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 20, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>53</sup> Hecho Núm. 50, Exhibit 15, a las págs. 2-3 y Exhibit 16, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 20, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>54</sup> Hecho Núm. 53, Exhibit 9, Exhibit 10 y Exhibit 15, a las págs. 2-3, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 20, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

R. Es que yo fui a donde el banco cuando le llevé los 53,000 y pico de pesos, y se le—

P. Eso fue posterior, compañero. Perdón, Lamela. ¿Correcto? Eso fue—

R. Cuando ya estamos en el proceso de opción, lo que queda[b]a era la transacción. Y la transacción--la autorización el banco la dio cuando recibió los 53,000.00 y pico de pesos. Por cierto, la titularidad del caso, el Registro de la Propiedad la reconoce cuando acepta también el título. O sea, que no veo dónde –

P. Usted le pidió permiso, por decirlo así, al banco antes de realizar esta compraventa sobre esta propiedad?

R. ¿Permiso?

P. Sí.

R. No. Yo no le pedí permiso.<sup>55</sup>

51- De la Escritura de Compraventa surge que para suscribir la misma el notario autorizante, el Lcdo. Torres Viera utilizó un estudio de título que fue realizado por terceros independientes y no por el Notario autorizante. En particular, la Escritura de Compraventa dispone:

-----ACEPTACION Y ADVERTENCIAS-----

--Los comparecientes aceptan esta escritura en todas sus partes por encontrarla redactada conforme a sus instrucciones y yo, el Notario, DOY FE de haberles hecho las reservas y advertencias legales pertinentes, especialmente las siguientes: -----

--1. Que el estudio de título utilizado para esta escritura, fue realizado por terceros independientes y/o firmas independientes ajenas al Notario suscribiente, y no por el Notario suscribiente, lo cual aceptan las partes.<sup>56</sup>

52- Que los Esposos Lamela Naveiro fueron apercebidos y advertidos de la posibilidad de que existieran otros documentos que afectaran lo dispuesto en la Escritura de Compraventa por ser presentados con anterioridad al otorgamiento de la misma. Asimismo, los demandantes fueron advertidos del derecho de obtener una póliza de título como dueños. En particular, la Escritura de Compraventa dispone:

-----ACEPTACION Y ADVERTENCIAS-----

Los comparecientes aceptan esta escritura en todas sus partes por encontrarla redactada

<sup>55</sup> Hecho Núm. 52 y Exhibit 5, a las págs. 19-20, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 20, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>56</sup> Hecho Núm. 53 y Exhibit 15, a la pág. 4, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 20, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

conforme a sus instrucciones y yo, el Notario, DOY FE de haberles hecho las reservas y advertencias legales pertinentes, especialmente las siguientes:--

--1. [...]

--2. De la posibilidad de la existencia de otros documentos que afecten los derechos aquí creados y que hayan sido presentados para su inscripción con anterioridad al otorgamiento y/o presentación de la copia certificada de la presente.-----

--3. De la conveniencia de verificar el estado de cualquiera otros gravámenes o cargas que existan sobre la propiedad, si algunos, tanto en el Registro de la Propiedad, como en las agencias de gobierno pertinentes, tales como el CRIM.-----

--4. Del derecho que tienen en obtener una póliza de título como dueños (Owner's title Insurance policy) que les pueda garantizar su título y les indemnice en caso de que sufran pérdida o menoscabo de propiedad.-----<sup>57</sup>

53- Que el notario autorizante, el Lcdo. Torres Viera, la corredora de bienes raíces, la Sra. Nilda Grisette, el Lcdo. Edgardo Canales, el Lcdo. Ángel Rolan Prado, y los Esposos Lamela Naveiro no levantaron objeción ante el hecho que el Balance de Cancelación, así como la Certificación de Atrasos (documentos utilizados para suscribir tanto el Acuerdo de Compraventa, como la Escritura de Compraventa) versan sobre el préstamo número 0701465007 de \$273,000.00 objeto de la Demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, y no del préstamo de \$225,000.00 que surge en el Estudio de Título del Sr. Sessarego Alayza.<sup>58</sup>

54- Los Esposos Alonso Cintrón en ningún momento le indicaron al Sr. José Lamela Pérez que la propiedad objeto de la Escritura de Compraventa constaba gravada con dos hipotecas adicionales a la que garantizaba el préstamo de \$225,000.00. Además, el Sr. José Lamela Pérez testificó lo siguiente en cuanto al Sr. Jorge Alonso Triack:

P. Bueno, lo que le estoy pidiendo es su apreciación sobre la relación que tuvo con él. No le estoy pidiendo nada más.

R. Si es sobre apreciación, no tuvo toda la información correcta de parte de él en ningún momento.<sup>59</sup>

55- El Sr. Lamela Pérez no tiene una obligación para con el Banco Popular de Puerto Rico de pagar ninguna de las obligaciones asumidas por los Esposos Alonso

<sup>57</sup> Hecho Núm. 54 y Exhibit 15, a la pág. 4, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente.

<sup>58</sup> Hecho Núm. 55, Exhibit 9 y Exhibit 10, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 20, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>59</sup> Hecho Núm. 56, Exhibit 5, a la pág. 7, y Exhibit 11, a la pág. 9, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 20, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

Cintrón. En particular, el Sr. Lamela Pérez aclaró en la deposición que:

P. Pero entonces, usted no tiene una obligación para con el Banco Popular de dinero, una obligación personal. Usted no tiene ningún pagaré a favor del Banco Popular.

R. Yo no tengo ningún pagaré a favor del Banco Popular.<sup>60</sup>

56- El Banco Popular de Puerto Rico no consintió a que el Sr. Lamela Pérez “asumiera” el préstamo hipotecario de \$225,000.00 contrario a lo que se alegó en el párrafo 13 de la Demanda. En particular, el Sr. Lamela Pérez aclaró en la deposición:

P. Al día de hoy, ¿usted tiene alguna carta del Banco Popular donde indica que usted asumió esa obligación de los 225,000 dólares?

R. No.<sup>61</sup>

57- El Sr. Lamela Pérez no le pagó al Lcdo. Edgardo Canales por la orientación dada. En particular, el Sr. Lamela testificó lo siguiente:

LCDO. MAZO NIDO: La pregunta es que si el señor Lamela le pagó al Licenciado Edgardo Canales por la orientación. No me estoy refiriendo al Estudio de Título. Simplemente por esa conversación.

EL DEPONENTE: No. No le pagué.<sup>62</sup>

58- El Sr. Lamela Pérez no pagó por el Estudio de Título solicitado al Sr. Sessarego Alayza. <sup>63</sup>

59- El Sr. Sessarego Alayza desconocía de los Esposos Lamela Naveiro y el propósito para el cual le fue solicitado el Estudio de Título.<sup>64</sup>

60- Al presente, los Esposos Lamela Naveiro no han terminado de pagar el pagaré de \$13,367.32 que forma parte de los términos y condiciones de la Escritura de Compraventa.<sup>65</sup>

<sup>60</sup> Hecho Núm. 56 y Exhibit 5, a las págs. 15 y 17, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente.

<sup>61</sup> Hecho Núm. 58, Exhibit 5, a la pág. 17 y Exhibit 17, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente.

<sup>62</sup> Hecho Núm. 59 y Exhibit 5, a la pág. 13, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 21, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>63</sup> Hecho Núm. 60 y Exhibit 11, a la pág. 7, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 21, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>64</sup> Hecho Núm. 61 y Exhibit 18, a la pág. 4, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 21, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>65</sup> Hecho Núm. 64, Exhibit 19 y Exhibit 20, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 22, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

61- Actualmente, los Esposos Lamela Naveiro le adeudan a los Esposos Alonso Cintrón una cantidad \$3,777.32 en concepto del pago de la Escritura de Compraventa el cual expresan que no van a satisfacer por “los daños ocasionados a este servidor y su familia por dicha transacción”.<sup>66</sup>

Asimismo, el foro *a quo* determinó que estaba en controversia “si los daños alegadamente sufridos por los Esposos Lamela Naveiro fueron causados por el Estudio de Título preparado por el Sr. Sessarego Alayza o si operó una causa interventora”. Al evaluar este asunto concluyó que, en efecto, operó una causa interventora y el señor Sessarego no era responsable por los daños sufridos por el matrimonio Lamela Naveiro. Luego de su análisis, el foro primario determinó que no existían controversias de hechos materiales que impidieran la solución sumaria del pleito de autos. Declaró con lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el señor Sessarego y Óptima. Consecuentemente, denegó la *Moción de Sentencia Sumaria* del Matrimonio Lamela Naveiro y desestimó la *Demanda Enmendada*.

Inconforme con dicha determinación, el 1 de septiembre de 2021, el matrimonio Lamela Naveiro presentó ante nos el recurso de epígrafe. Sus señalamientos de error son los siguientes:

- 1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia Sumaria a favor de los demandados Sessarego y Óptima fundamentando la misma en la doctrina de causa interventora determinando que el Estudio de Título preparado por el Sr. Sessarego Alayza no fue la causa próximas [sic] de los daños sufridos por los esposos Lamela Naveiro.**
- 2. Erró el TPI al determinar que los esposos Lamela Naveiro no evidenciaron las averiguaciones mínimas como parte de sus actos preparativos para la compraventa de La Propiedad, a pesar de que para ello buscaron la asesoría de Abogados Notarios y contaron con la asesoría de una corredora de bienes raíces.**

---

<sup>66</sup> Hecho Núm. 65 y Exhibit 20, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 22, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

**3. Erró el TPI al determinar que el Estudio de Título del Sr. Sessarego Alayza no fue preparado a instancia de ellos, aun cuando el mismo fue ordenado y pagado por los notarios que asesoraron a los Esposos Lamela Naveiro como parte de las gestiones para evaluar la viabilidad de la compraventa de La Propiedad.**

**4. Erró el TPI al determinar que los Esposos Lamela Naveiro no han puesto al TPI en posición de determinar cómo el Sr. Sessarego Alayza fue crasamente negligente en la preparación del Estudio de Título.**

Posteriormente, el 1 de octubre de 2021 la parte apelada presentó *Apelato de la Parte Demandada*. En esencia, alegó que, el foro primario actuó correctamente, ya que los aquí apelantes fallaron en demostrar que el señor Sessarego tenía un deber con ellos o que hubiese incumplido con los estándares utilizados en la profesión. Sostuvo que, aun presumiendo que lo anterior hubiese ocurrido, no existía un nexo causal entre los daños reclamados y el alegado acto negligente. Arguyó que, los apelantes pretendían imputarle responsabilidad a una persona que no participó en el negocio. Señaló que, no era responsable por el dolo perpetuado por los vendedores y el mal asesoramiento recibido por los apelantes.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

## II

### **A. Sentencia Sumaria**

Como es sabido, en nuestro ordenamiento, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal.<sup>67</sup>

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal para disponer de ciertos casos sin necesidad de llegar a la etapa de

---

<sup>67</sup> *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015).

juicio.<sup>68</sup> Al no haber controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia. Cuando se habla de hechos materiales nos referimos a aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación, en conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Así pues, el propósito de la sentencia sumaria es facilitar la pronta, justa y económica solución de los casos que no presenten controversias genuinas de hechos materiales.<sup>69</sup>

En consonancia con lo anterior, en el pasado nuestro Tribunal Supremo ha afirmado que -utilizado ponderadamente- el mecanismo de sentencia sumaria es un vehículo idóneo para descongestionar los calendarios de los tribunales y evitar el derroche de dinero y tiempo que implica la celebración de un juicio en su fondo.<sup>70</sup>

La parte contra quien se reclama en un pleito, al presentar una moción de sentencia sumaria al amparo de esta Regla 36.2, deberá cumplir con los requisitos de forma preceptuados en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil; a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción sobre la cual se solicita la sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales se debe dictar la

---

<sup>68</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

<sup>69</sup> *Luan Invest Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). (Cita omitida). *Velázquez Ortiz v. Gobierno Mun. De Humacao*, 197 DPR 656, 662-663 (2017).

<sup>70</sup> Véase: *Carpets & Rugs v. Tropical Reps.*, 175 DPR 615 (2009); *Padín v. Rossi*, 100 DPR 259 (1971). *William Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*, 203 DPR 687 (2019).



sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido.<sup>71</sup>

Cumplidos estos requisitos, el inciso (e) de la Regla 36.3 establece que:

La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. El tribunal podrá dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia entre cualesquiera partes que sea separable de las controversias restantes. Dicha sentencia podrá dictarse a favor o contra cualquier parte en el pleito. Si la parte contraria no presenta la contestación a la sentencia sumaria en el término provisto en esta regla, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e). *William Pérez Vargas v. Office Depot /Office Max, Inc.*, supra.

Conforme ha resuelto la Alta Curia, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones.<sup>72</sup> Las meras afirmaciones no bastan. *Id.* ‘ “Como regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente” ’.<sup>73</sup>

Ahora bien, reiteradamente el Máximo Foro ha indicado que, el mecanismo de sentencia sumaria no es el apropiado para resolver casos en donde hay elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de credibilidad sea esencial.<sup>74</sup> De la misma manera, también ha dicho que “hay litigios y controversias que por la naturaleza de los mismos no hacen

---

<sup>71</sup> Véase 32 LPRA Ap. V. R. 36.3. *William Pérez Vargas v. Office Depot /Office Max, Inc.*, supra.

<sup>72</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215-216 (2010).

<sup>73</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215. (Cita omitida). *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, 199 DPR 664, 677 (2018).

<sup>74</sup> *Elías y otros v. Chenet y otros*, 147 DPR 507 (1999) citando a: *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994).

deseable o aconsejable el resolverlos mediante una sentencia sumariamente dictada, porque difícilmente en tales casos el Tribunal puede reunir ante sí toda la verdad de los hechos a través de 'affidavits' o deposiciones".<sup>75</sup>

Nuestro más Alto Foro se expresó en *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), en cuanto al proceso de revisión de las sentencias sumarias y estableció que en dicho proceso el Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.<sup>76</sup>

En cuanto a la identificación de las controversias de hecho y de derecho, nuestra última instancia judicial ha llamado la atención a lo siguiente:

Aunque a veces no es fácil atisbar la diferencia, es vital que los tribunales distingan puntualmente entre lo que es un hecho y una conclusión de derecho. Un "hecho" en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar. La norma jurídica se aplica al supuesto que constituye el "hecho" para arribar a determinada conclusión de derecho.

[. . .]

---

<sup>75</sup> *Elías y otros v. Chenet y otros*, *supra*, citando a: *García López v. Méndez García*, 88 DPR 363, 380 (1963).

<sup>76</sup> *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, pág. 679.

En todo caso debidamente instado ante un foro judicial habrá siempre una controversia de derecho presente y es precisamente esa controversia la que vienen los tribunales llamados a resolver. Si se comete el error de catalogar las controversias de derecho como controversias de hecho se eliminaría virtualmente el mecanismo de sentencia sumaria de nuestro ordenamiento procesal, pues este requiere expresamente la inexistencia de una controversia de hechos materiales para que un tribunal pueda dictar sentencia de esa forma.<sup>77</sup>

### **B. Causa Interventora**

Sabido es que en nuestro ordenamiento jurídico los actos y omisiones en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia son fuentes de obligaciones que generan responsabilidad civil extracontractual.<sup>78</sup> Específicamente, respecto a las obligaciones que se derivan de actos culposos o negligentes son de particular aplicación los artículos 1802 y subsiguientes del derogado Código Civil de Puerto Rico, aplicable al caso de marras. El Art. 1802, disponía que “[e]l que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”.<sup>79</sup> Para reclamar bajo el Art. 1802 el resarcimiento de daños y perjuicios sufridos, un demandante debe establecer: (1) la existencia de un daño real; (2) el nexo causal entre el daño y la acción u omisión del demandado; y (3) el acto u omisión cual tiene que ser culposo o negligente.<sup>80</sup> Al examinar estos requisitos, nuestra última instancia judicial ha establecido que la culpa o negligencia consiste en “la falta del debido cuidado, que a la vez consiste en no anticipar y prever las consecuencias racionales de un acto, o de la omisión de un acto, que una persona prudente habría de prever en las mismas circunstancias”.<sup>81</sup> La responsabilidad por negligencia se

---

<sup>77</sup> *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, págs. 226-227.

<sup>78</sup> Art. 1042, del derogado Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 2994. (Derogado)

<sup>79</sup> Art. 1802, del derogado Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRC sec. 5141. (Derogado)

<sup>80</sup> *Pérez Hernández v. Lares Medical Center, Inc.* 207 DPR \_\_, 2021 TSPR 123 (2021); citando a: *López y otros v. Porrata Doria y otros*, 169 DPR 135, 150 (2006).

<sup>81</sup> *Id.*

caracteriza por la concurrencia de los elementos siguientes: (a) la existencia de una obligación o, al menos, de un deber general, reconocido por el Derecho, que exige que los sujetos ajusten sus actos a un determinado tipo de conducta para la protección de los demás contra riesgos irrazonables y (b) que el agente del daño haya obrado sin ajustarse a semejante tipo de conducta.<sup>82</sup>

Más aun, entre dicho acto culposo o negligente y el daño sufrido debe existir un nexo causal adecuado. Es decir, “no es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el resultado, sino la que ordinariamente lo produce según la experiencia general”.<sup>83</sup>

A su amparo, la cuestión se reduce a determinar si la ocurrencia del daño era de esperarse en el curso normal de los acontecimientos o si, por el contrario, queda fuera de ese posible cálculo.<sup>84</sup> Es decir, para que exista relación causal la acción u omisión tiene que ser idónea para producir el efecto operado; tiene que determinarlo normalmente. A fin de establecer esa vinculación de causa y efecto entre esos dos sucesos, tenemos que realizar un análisis retrospectivo de posibilidad. En vista de ello, no es suficiente que un hecho aparezca como condición de un evento si regularmente no trae aparejado ese resultado. La causalidad está necesariamente limitada por el ámbito de la obligación, pues es infinita la serie de daños que, en interminable encadenamiento, pueden derivarse del incumplimiento de una obligación.<sup>85</sup>

En el pasado, nuestro Alto Foro se expresó sobre la doctrina de la causa interventora y la definió como “aquella que participa activamente en producir el resultado después que ha ocurrido la

---

<sup>82</sup> J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 1983, T. II, Vol. III, pág. 88. *SLG Colón-Rivas v. ELA*, 196 DPR 855, 864 (2016).

<sup>83</sup> *Pérez Hernández v. Lares Medical Center, Inc.*, supra; *López y otros v. Porrata Doria y otros*, supra.

<sup>84</sup> J. Santos Briz, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, Madrid, Ed. Rev. Der. Privado, 1984, T. XXIV, pág. 267.

<sup>85</sup> *Arroyo López v. ELA*, 126 DPR 682, 690 (1990) citando a: *Estremera v. Inmobiliaria Rac., Inc.*, 109 DPR 852, 857 (1980).

negligencia u omisión del actor”.<sup>86</sup> Además, es aquella que desaparece un mal anterior como la causa próxima del accidente, rompiendo la secuencia entre el mal anterior y los daños sufridos.<sup>87</sup> Una causa interventora es el acto de alguna persona no relacionada en manera alguna con el actor original. No obstante esto, una persona descuidada es responsable de todas las consecuencias naturales o probables de su falta.

Si la falta es de tal naturaleza que, de acuerdo con la experiencia usual humana, debe presumirse que ha de invitar o inducir la intervención de una causa subsiguiente, la causa interventora no le eximirá, y el daño resultante deberá ser considerado como el resultado de la falta original.<sup>88</sup> La regla general es que, si el demandado es negligente y su negligencia se combina con la de otro o con cualquiera otra causa interventora independiente, él es el responsable, aunque su negligencia no sea la única negligencia o única causa próxima y aunque su negligencia no produjera el daño a no ser por la causa interventora independiente.<sup>89</sup> Es decir, ordinariamente un demandado no queda relevado de responsabilidad por una causa interventora que razonablemente pudo ser prevista, ni por una que sea un incidente normal del riesgo creado. Por el contrario, y como principio general, un demandado será relevado de responsabilidad por una causa interventora imprevisible y anormal que produce un resultado que no pudo ser previsto.<sup>90</sup> En otras palabras, un demandado es responsable si su negligencia es una causa próxima del daño, aunque no sea la única causa próxima de tal daño.

Ahora bien, el causante del primer acto negligente queda relevado totalmente de responsabilidad por una causa interventora

---

<sup>86</sup> *Ginés Meléndez v. Autoridad de Acueductos*, 86 DPR 518, 523 (1962).

<sup>87</sup> *Ginés Meléndez v. Autoridad de Acueductos*, supra a la pág. 2.

<sup>88</sup> *Andino v. Central Victoria, Inc.* 57 DPR 310, 318 (1940).

<sup>89</sup> *Torres Trumbull v. Pesquera*, 97 DPR 338, 347, (1969).

<sup>90</sup> *Ginés Meléndez v. Autoridad de Acueductos*, supra.

y eficiente cuando su negligencia sea tan solo una circunstancia de los hechos que dieron ocasión a los daños y no la causa próxima y directa del accidente. La causa interventora ha de ser independiente, suficiente y adecuada para causar los daños resultantes.<sup>91</sup> En otras palabras, un demandado es responsable si su negligencia es una causa próxima del daño, aunque no sea la única causa próxima de tal daño.<sup>92</sup>

### III

En primer lugar y en cumplimiento con la normativa vigente sobre la sentencia sumaria, evaluamos de *novo* las determinaciones de hechos esbozadas por el foro primario y las acogemos, por no estar en controversia y estar basadas en evidencia suficiente. Empero, para el análisis de la controversia ante nuestra consideración, destacaremos algunos de estos hechos en particular. También determinamos que no existen controversias adicionales.

Por estar intrínsecamente relacionados, discutiremos los señalamientos de error en conjunto. Conforme surge del tracto procesal antes reseñado, la parte apelante nos solicita la revocación de la *Sentencia Sumaria Parcial* en la cual se desestimó la demanda incoada en contra del señor Sessarego y Óptima, tras concluir que operó la doctrina de causa interventora. Veamos.

De entrada, señalamos que no opera la doctrina de causa interventora, por lo que analizaremos la controversia al amparo del Artículo 1802 del derogado Código Civil, aplicable al caso de marras. El matrimonio Lamela Naveiro arrendó durante un tiempo la propiedad del matrimonio Triack Cintrón antes descrita y, posteriormente, decidió adquirirla cuando los arrendadores le hicieron un acercamiento a estos efectos. Específicamente, lo anterior surgió de la siguiente manera:

---

<sup>91</sup> *Ginés Meléndez v. Autoridad de Acueductos*, supra.

<sup>92</sup> *Ginés Meléndez v. Autoridad de Acueductos*, supra.

10- En o alrededor de principios de agosto del 2018, el Sr. Alonso Triack acudió a la oficina del Sr. José Lamela Pérez (en adelante, “Lamela Pérez”) y le informó que la Propiedad P6 sería subastada por el Banco Popular de Puerto Rico por incumplimiento con los pagos de la hipoteca. En particular, el Sr. Lamela Pérez declaró lo siguiente en la deposición:

P. Entonces, le pregunto, ¿cuándo fue que a usted le vino a la mente intentar adquirir esta propiedad?

R. [...] Pero a finales de agosto---a principio de agosto, finales de julio del 2018, es que se suscita la situación de Jorge...llegó a la oficina y se confesó. Y me dijo, “Mira, Lamela, la casa la van a subastar porque yo no la he pagado y tengo un lío con el Banco Popular. [...] Y en ese momento fue que lo consideré, a su pregunta.<sup>93</sup>

El señor Lamela aceptó que conocía el hecho de que contra la propiedad ya existía Sentencia y que la aludida propiedad estaba en etapa de subasta. Posteriormente, el matrimonio Lamela Naveiro le solicitó a los vendedores información necesaria para comenzar la negociación, entre esta, el balance de cancelación, información sobre los pagos atrasados y “todo lo demás que entendiese necesario para yo poder hacerle una oferta”.<sup>94</sup> El **Balance de Cancelación** que le entregaron, fue relacionado al préstamo número **0701465007**, a favor de Popular Mortgage, Inc. por la cantidad de **\$273,000.00**, el **cual adeudaba \$174,016.01**. El banco también emitió una **Certificación de Atrasos** relacionada al mismo préstamo.

Luego de recibir dichos documentos, el matrimonio Lamela Naveiro consultó con el licenciado Canales y este le orientó que debía hacer un estudio de título. Sin embargo, el referido estudio de título fue preparado a solicitud del licenciado Ángel L. Rolan Prado, sobre el caso: *Jorge Frank Alonso Triack y la señora Irma Milagros Cintrón Ortiz*. Con relación a dicho estudio de título, el foro primario esbozó

<sup>93</sup> Hecho Núm. 11 y Exhibit 5, a las págs. 5-6, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 17, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>94</sup> Hecho incontrovertido #11.

los siguientes hechos incontrovertidos, los cuales acogemos de manera íntegra:

- Del Estudio de Título suscrito por el Sr. Sessarego Alayza se desprende que la Propiedad P6 consta gravada con una Hipoteca en garantía de un pagare a favor del Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, por la suma de \$225,000.00, interés al 2% anual sobre la tasa preferencial “prime rate”, vencerá a la presentación; constituida mediante la Escritura número 60, otorgada en San Juan, el 14 de agosto de 2001. En particular, el Estudio de Título indica: Gravámenes: Por su procedencia: se encuentra libre de cargas. Por si: **Hipoteca en garantía de un pagaré a favor del Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, por la suma de \$225,000,00, intereses al 2% anual sobre la tasa preferencial “prime rate”, vencerá a la presentación;** constituida mediante escritura #60, otorgada en San Juan, el 14 de agosto de 2001, ante el notario Juan Antonio Ortiz Martínez, inscrita al Folio 160 vuelto del Tomo 305, finca # 7936 de Monacillos.<sup>95</sup>

26- Del Estudio de Título suscrito por el Sr. Sessarego Alayza se desprende un **Aviso de Demanda, sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca, Banco Popular de Puerto Rico versus Jorge Frank Alonso Triack y su esposa Irma Milagros Ortiz, solicitando el pago de la hipoteca reducida a \$174,016.01 más otras sumas o la venta de pública subasta.** En particular, el Estudio de Título indica: DOCUMENTO PRESENTADO Y PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN: 2017-10459-SJ05, se presentó el 9 de noviembre de 2017, Aviso de Demanda, sobre cobro de Dineros, y Ejecución de Hipoteca, Banco Popular de Puerto Rico versus Jorge Frank Alonso Triack y su esposa Irma Milagros Cintrón Ortiz, solicitan el pago de la hipoteca reducida a \$174,016.41 más otras sumas o la venta en pública subasta.<sup>96</sup> (énfasis nuestro)

Con esta información, el matrimonio Lamela Naveiro ofertó la propiedad por la cantidad de **\$285,000.00**. Luego, el matrimonio Lamela Naveiro y el matrimonio Triack Cintrón otorgaron Contrato de Opción de Compraventa. De dicho contrato se desprende que se negoció la propiedad considerando únicamente el préstamo de **\$273,000.00**. Además, el matrimonio Triack Cintrón se obligó a

---

<sup>95</sup> Hecho Núm. 26 y Exhibit 12, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.

<sup>96</sup> Hecho Núm. 27 y Exhibit 12, de la Moción de Sentencia Sumaria, del documento 48 del expediente; aceptado en la pág. 18, de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial y Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria, documento 58 del expediente.



traspasar la propiedad libre de gravámenes u obligaciones hipotecarias, aunque claramente, ello no fue así. Finalmente, el 2 de octubre de 2018, las partes otorgaron ante notario público Torres Viera, el Contrato de Compraventa. Dicho contrato contiene las siguientes cláusulas:

--TERCERO: Dicha propiedad se halla afecta [sic] a los gravámenes que constan del Registro de la Propiedad correspondiente.-----

--(1) HIPOTECA en garantía de pagaré por la suma de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DOLARES (**\$225,000.00**), a favor de Banco Popular de Puerto Rico, según constan de la escritura Sesenta (60), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día catorce (14) de agosto del dos mil uno (2001), ante el Notario Público Juan Antonio Ortiz Martínez.-----

--La Hipoteca antes mencionada tiene un balance al día de hoy por la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (\$256,632.68)**---

--(2) Aviso de Demanda sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca, Banco Popular de Puerto Rico versus Frank Alonso Triack y su esposa Irma Milagros Cintrón Ortiz, solicitan pago de la hipoteca reducida a **\$174,016.01**, más otras sumas o la venta en pública subasta, presentado al asiento "2017- 103459-SJ05", el 9 de noviembre de 2017.-----

Los vendedores traspasaron la propiedad por **\$285,000.00**, los cuales se distribuyeron de la siguiente manera: 1) **\$5,000.00** fueron entregados con anterioridad a la otorgación del contrato; 2) **\$23,367.32** fueron entregados al momento de otorgar el contrato y 3) **\$256,632.68** fueron retenidos por los compradores para saldar la hipoteca. Es decir, erróneamente, el notario Torres Viera, dio fe de que la hipoteca de **\$225,000.00** tenía un balance de **\$256,632.68**, cuando en realidad, dicha cantidad correspondía a la hipoteca de **\$273,000.00**.

Nuevamente, en esta ocasión, no se consideraron las otras hipotecas, como tampoco se relacionó más información sobre el Aviso de Demanda de Banco Popular. Posteriormente, el matrimonio Lamela Naveiro, realizó un pago de **\$53,993.29** al Banco Popular,

con el propósito de poner al día los pagos atrasados de la hipoteca **#0701465007**, es decir, de **\$273,000.00**.

Por otro lado, el Banco Popular no consintió a que el matrimonio Lamela Naveiro asumiera el préstamo hipotecario de \$225,000.00, según requería la obligación constituida con el matrimonio Triack Cintrón.

Ahora bien, debido a que entre los apelantes y el señor Sessarego no existía una relación contractual, la presente causa de acción se debe evaluar como una reclamación de daños y perjuicios extracontractuales. En específico, para prevalecer en una acción de daños de esta naturaleza, es necesario que el matrimonio Lamela Naveiro pruebe: **(1)** la existencia de un daño real; **(2)** el nexo causal entre el daño y la acción u omisión del señor Sessarego; y **(3)** el acto u omisión culposo o negligente de este.

El primero de los requisitos se cumple, ya que no cabe duda de que el matrimonio Lamela Naveiro, sufrió un daño al adquirir la propiedad. La parte apelante alegó que sufrió este daño debido a que el señor Sessarego realizó un estudio de título incompleto. No nos convence. Colegimos que, las actuaciones del matrimonio Triack Cintrón, del notario otorgante y de los propios apelantes, fueron los que provocaron la situación que nos ocupa.

En primer lugar, el matrimonio Triack Cintrón no le informó a los aquí apelantes, de la existencia de las múltiples hipotecas que gravaban la propiedad, a pesar de que fueron ellos quienes gravaron la propiedad. Sorprendentemente, estos no fueron demandados por el matrimonio Lamela Naveiro en la presente causa de acción. De hecho, fue el señor Sessarego y Óptima, quienes solicitan permiso al foro primario en el año 2021, para traer al pleito a la señora Cintrón, a la Sucesión del señor Triack y al notario otorgante, mediante demanda contra tercero.

En segundo lugar, los apelantes tenían conocimiento, al menos, de dos hipotecas que gravaban la propiedad, ya que aparecían en el Estudio de Título preparado por el señor Sessarego. Los apelantes adujeron que, realizaron averiguaciones mínimas como parte de los preparativos para la compraventa de la propiedad. Dichas averiguaciones consistieron en la contratación de un abogado notario y una corredora de bienes raíces. Sin embargo, no nos convence, pues dichas averiguaciones de por sí, son insuficientes para sostener que fueron diligentes, máxime, al considerar la totalidad de las actuaciones.

De un análisis de los documentos que obraban en poder del matrimonio Lamela Naveiro, así como el Estudio de Título, el contrato de opción y el de compraventa, entre otros, se desprendían claras incongruencias. En particular, el Balance de Cancelación y la Certificación de Atrasos, claramente reflejaban el préstamo hipotecario de \$273,000.00. Concluimos, por tanto, que la parte apelante no fue diligente en el transcurso de los acontecimientos, al no indagar, ni si quiera en el estatus de la demanda incoada por el Banco Popular, la cual surgía del estudio de título en controversia.

El matrimonio Lamela Naveiro afirmó que, de haber sabido que la propiedad tenía tres hipotecas, que sumadas todas, sobrepasaban los \$600,000.00, **“jamás hubiese hecho la transacción de compraventa de la propiedad con el matrimonio Alonso Cintrón”**.<sup>97</sup> (énfasis nuestro). Empero, lo anterior denota que la parte apelante, por su propia culpa o negligencia, faltó al debido cuidado, al no haber anticipado o previsto las consecuencias racionales de sus actos u omisiones que una persona prudente y razonable hubiera previsto en las mismas circunstancias. Pues, si jamás hubiese realizado la compraventa de haber sabido que estaba

---

<sup>97</sup> Apelación de la parte apelante, pág. 3.

gravada con más de una hipoteca, al percatarse de la anotación de demanda, debió haber desistido del negocio. Una persona prudente y razonable, en su lugar, hubiese indagado aún más sobre la demanda y el estado registral de la propiedad. Por tanto, el resultado era previsible.

No albergamos duda de que el matrimonio Lamela Naveiro sufrió daños monetarios al hacer la compraventa de la propiedad en controversia. Sin embargo, este falló en establecer un nexo causal entre dicho daño sufrido y las actuaciones u omisiones del señor Sessarego y su aseguradora. Si bien este último realizó un estudio de título incompleto, ello no fue la causa próxima del daño, sino las propias actuaciones de la parte apelante y las omisiones de la parte vendedora.

Cabe puntualizar que, reiteradamente nuestra Máxima Curia ha explicado que la revisión de una sentencia se da contra su resultado, no contra sus fundamentos. (Citas omitidas). *Pérez Vda. de Muñiz v. Criado*, 151 DPR 355, 374 (2000). Habiendo revisado *de novo* el expediente, las determinaciones de hecho y las respectivas mociones de sentencia sumaria, confirmamos, aunque por distintos fundamentos, al foro apelado.

#### IV

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

Notifíquese.

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

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