

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

AUTOS VEGA, INC.

Apelado

v.

ADMINISTRACIÓN DE
TERRENOS DE PUERTO
RICO; PEGO
INVESTMENT
CORPORATION

Apelados

ADMINISTRACIÓN DE
TERRENOS DE PUERTO
RICO

Apelados

v.

PEGO INVESTMENT
CORPORATION; ISIDRO
OJEDA SANTIAGO; su
esposa, CLARISE RENÉ
RIBADA TABELISMA y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por estos; CARIBBEAN
TRANSPORT
REFRIGERATION &
POWER SYSTEMS, INC.;
RENÉ HERNÁNDEZ
ARENCIBIA; JOHN DOE
BANK; RICHARD ROE
BANK; FIRSTBANK
PUERTO RICO

Apelantes

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

Caso Núm.
K AC2000-7444
(505)

Sobre: Acción civil;
nulidad de contrato

KLAN201401372
KLAN201401392
KLAN201401415

Panel integrado por su presidente el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2015.

Los recursos de apelación consolidados solicitan la revisión y revocación de una Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan [en adelante, TPI] el 17 de abril de 2012. Mediante dicho dictamen el foro recurrido determinó, entre otras cosas, la nulidad de ciertas transacciones de compraventa de un inmueble que originalmente pertenecía a la Administración de Terrenos de Puerto Rico [en adelante, Administración de Terrenos].

En primer lugar, FirstBank Puerto Rico [en adelante, FirstBank] compareció ante nos el 19 de agosto de 2014.¹ La institución financiera solicitó que se determinara que era un tercero registral protegido por las constancias del Registro de la Propiedad y que se enmendara el dictamen del foro apelado a los fines de ordenar la devolución de todas las contraprestaciones entre las partes.

Del mismo modo, Isidro Ojeda Santiago, su esposa, Clarise René Ribada Tabelisma, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por estos [en adelante, los esposos Ojeda-Ribada] y la corporación Caribbean Transport Refrigeration & Power Systems, Inc. [en adelante, Caribbean Transport] presentaron su recurso el 22 de agosto de 2014.² Sostuvieron que el TPI incidió al determinar que estos no eran terceros registrales y, por ende, al no devolverles el disfrute de la posesión y titularidad de la propiedad adquirida.

Por último, Pego Investment Corporation [en adelante, Pego] solicitó la revocación de la Sentencia el 2 de septiembre de 2014.³ Dicha parte planteó que de la totalidad de la prueba

¹ Caso núm. KLAN201401372.

² Caso núm. KLAN201401392.

³ Caso núm. KLAN201401415.

desfilada y admitida no se justificaba el dictamen del foro de instancia, por lo que procedía la desestimación con perjuicio de todas las causas de acción.

ANTECEDENTES

Tras años de negociaciones, el 17 de octubre de 2000, la Administración de Terrenos y Pego otorgaron escritura de segregación y compraventa. Mediante el instrumento público, Pego adquirió de parte de la Administración de Terrenos un bien inmueble en el barrio Monacillos de San Juan con cabida de 3,651.0075 metros cuadrados, denominado como la parcela 10-C4, por la cantidad de \$192,150.00.

Un mes después, el 21 de noviembre de ese mismo año, Pego y los esposos Ojeda-Ribada suscribieron un contrato de opción de compraventa, por medio del cual el matrimonio acordó adquirir la parcela 10-C4 por la suma de \$1,095,300.00. Junto con la firma del contrato, los esposos Ojeda-Ribada, por conducto de Caribbean Transport, corporación perteneciente al señor Isidro Ojeda Santiago, le entregaron un cheque de \$15,000.00 a Pego como depósito.

Con el propósito de consumar la compraventa, los esposos Ojeda-Ribada obtuvieron financiamiento de Bank Trust y otorgaron junto a Pego la escritura de compraventa y asumiendo hipoteca el 27 de febrero de 2001. Ese mismo día, los esposos Ojeda-Ribada suscribieron dos pagarés hipotecarios cuya garantía fue la parcela adquirida. El primer pagaré se emitió a favor de Bank Trust o a su orden por la suma principal de \$605,000.00, y el segundo pagaré al portador se constituyó por la suma principal de \$225,000.00. Ambos pagares fueron entregados en prenda a Bank Trust en garantía de las obligaciones contraídas. De igual forma, el matrimonio Ojeda-

Ribada entregó un cheque de \$30,300.00 girado contra la cuenta de Caribbean Transport a René Hernández Arencibia [en adelante, Hernández Arencibia], Presidente y único accionista de Pego, para completar el pago acordado en el contrato de opción de compraventa. Además, estos se obligaron al pago de un pagaré al portador por \$220,000.00, garantizado por hipoteca, lo que constituía la suma total de la compraventa, \$1,095,300.00.

El 29 de diciembre de 2000, posterior al otorgamiento del contrato de opción de compraventa entre Pego y los esposos Ojeda-Ribada, pero previo al otorgamiento de la escritura de compraventa, Autos Vega, Inc. [en adelante, Autos Vega] presentó demanda contra Pego y la Administración de Terrenos. En la misma solicitó la nulidad de la compraventa, tras alegar que la Administración de Terrenos le vendió directamente a Pego y sin la celebración de pública subasta la parcela 10-C4, en violación al Reglamento para la Adquisición y Disposición de Propiedades Inmuebles de la Administración de Terrenos. Además, Autos Vega instó el pleito por su interés en la parcela en controversia y debido a que Pego le informó sobre un aumento en el canon de arrendamiento en el terreno que ocupaba.⁴

Por su parte, la Administración de Terrenos alegó que, conforme la reglamentación vigente, la compraventa habida entre esta y Pego estaba exenta del requisito de subasta pública. Lo anterior, por razón de que la industria de maderas y plantas de tratamiento que operaba Hernández Arencibia y/o Pego gozaba de una exención de la Compañía de Fomento y porque la

⁴ En ese entonces, la Administración de Terrenos le arrendaba la parcela 10-C4 a Pego, quien, a su vez, le subarrendaba parte de esta a Autos Vega.

solicitud para adquirir la parcela fue con el propósito de garantizar la estabilidad operacional de esa empresa.

Durante el descubrimiento de prueba, la Administración de Terrenos advino en conocimiento de ciertos hechos relacionados con la venta de la parcela a Pego, por lo que presentó demanda contra coparte. En la demanda, la Administración de Terrenos solicitó que se declarara nula la compraventa de la parcela a Pego. Simultáneamente, presentó demanda contra las personas que habían adquirido la parcela de parte de Pego, el matrimonio Ojeda-Ribada. Posteriormente, la Administración de Terrenos presentó demanda contra FirstBank, acreedor hipotecario de los esposos Ojeda-Ribada, contra Caribbean Transport, por haber participado en la adquisición de la parcela y por ser un *alter ego* del mencionado matrimonio y contra Hernández Arencibia, en su carácter personal y como único accionista y Presidente de Pego.

Pego presentó alegación responsiva y señaló como defensa afirmativa que utilizó la parcela en cuestión para el funcionamiento de sus operaciones en el negocio de la madera y que en la escritura de compraventa otorgada con la Administración de Terrenos no se le impuso limitación, restricción o condición alguna relacionada a la disposición y reventa del solar. Por su parte, los esposos Ojeda-Ribada y Caribbean Transport alegaron ser terceros registrales de buena fe, al igual que FirstBank.

El 20 de enero de 2010, el TPI emitió Sentencia Parcial mediante la cual desestimó la reclamación de Autos Vega, tras declarar Ha Lugar la solicitud de desistimiento con perjuicio presentada por dicha parte. Así las cosas, quedaron pendientes de adjudicar las reclamaciones instadas por la Administración de Terrenos.

Concluido el descubrimiento de prueba, las partes presentaron el Informe sobre Conferencia Preliminar entre Abogados, el cual fue aprobado por el foro primario. El juicio se celebró los días 15, 16 y 17 de agosto de 2011. El 17 de abril de 2012, el TPI emitió la Sentencia objeto del presente recurso.

El TPI concluyó que la compraventa de la parcela 10-C4 entre la Administración de Terrenos y Pego era nula por ser contraria a la ley, la moral y el orden público, pues esta se realizó sin la celebración de pública subasta. Además, determinó que Pego y Hernández Arencibia incurrieron en dolo, tras realizar representaciones falsas sobre el uso que se le atribuiría a la parcela y la exención con la que contaba, por lo que concluyó que el consentimiento de la Administración de Terrenos estuvo viciado. Entendió el TPI que el interés público requería decretar la ineficacia de la compraventa y, por ende, ordenó la cancelación de la inscripción de la compraventa de la parcela en el Registro de la Propiedad. En virtud de ello, declaró Ha Lugar la demanda y en su consecuencia, decretó la ineficacia de los negocios entre las partes y revirtió todo al estado en que se encontraba previo a la transacción.

Con relación a los esposos Ojeda-Ribada, el TPI determinó que estos conocían, previo a la compraventa de la parcela, sobre el litigio presentado por Autos Vega, por lo que no podían invocar la figura de tercero de buena fe. De ahí que, declaró Ha Lugar la demanda de la Administración de Terrenos en contra del matrimonio y ordenó la cancelación de la inscripción de la compraventa entre estos y Pego en el Registro de la Propiedad. Asimismo, obligó a Caribbean Transport a lo dispuesto en la Sentencia, tras considerar a la corporación como *alter ego* del matrimonio Ojeda-Ribada.

Respecto a FirstBank, el foro de primera instancia dispuso que dicha parte tampoco podía ser considerada tercero de buena fe, ya que no desplegó la diligencia razonable exigible a una institución financiera a la hora de constatar la realidad extraregstral de la propiedad objeto de financiamiento. A pesar de que el TPI concluyó que FirstBank era un tercero civil, puesto que no fue parte del negocio jurídico entre Pego y los esposos Ojeda-Ribada, señaló que no probó que obró confiando en las constancias del Registro de la Propiedad. Por consiguiente, el TPI declaró Ha Lugar la demanda en contra de FirstBank y ordenó la cancelación del gravamen hipotecario a su favor.

Por otro lado, el foro de primera instancia desestimó la reclamación de la Administración de Terrenos en contra Hernández Arencibia, debido a que la corporación pública únicamente alegó que esta se basaba en los pagos que recibió Hernández Arencibia como parte de la transacción de compraventa entre Pego y los esposos Ojeda-Ribada. Por último, el TPI ordenó a los codemandados al pago en forma solidaria de las costas y gastos del litigio.

Luego de varios trámites procesales en cuanto a la notificación de las solicitudes de reconsideración y determinaciones de hechos adicionales presentadas por las partes, el TPI notificó las resoluciones denegatorias en los formularios correctos el 1 de agosto de 2014.

Inconformes, todos los codemandados comparecen ante nos alegando la comisión de errores por parte del TPI.

FirstBank alega que:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE SAN JUAN AL DETERMINAR QUE FIRSTBANK NO ES UN TERCERO REGISTRAL PROTEGIDO POR LAS CONSTANCIAS DEL REGISTRO Y AL ORDENAR LA CANCELACIÓN DE LAS HIPOTECAS QUE GARANTIZAN SU CRÉDITO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE SAN JUAN AL DECLARAR NULOS LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE Y NO ORDENAR LA DEVOLUCIÓN DE LAS PRESTACIONES.

Por su parte, los esposos Ojeda-Ribada y Caribbean Transport exponen que el TPI erró en las siguientes instancias, a saber:

ERRÓ EL TPI EN SU APRECIACIÓN DE LA PRUEBA Y SUS DETERMINACIONES NO CONSTITUYEN EL BALANCE MÁS RAZONABLE Y JUSTICIERO DE LA PRUEBA PRESENTADA DANDO LUGAR A UNA SENTENCIA INCOMPLETA, CONTRADICTORIA Y CONFLICTIVA EN PERJUICIO DEL APELANTE OJEDA A QUIEN LE ASISTE PRESUNCIÓN Y EL DERECHO COMO TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL AL AMPARO DEL ARTÍCULO 105 DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. (30 L.P.R.A. SEC. 2355).

ERRÓ EL TPI AL DECLARAR HA LUGAR LA DEMANDA DE LA ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS SEGÚN ENMENDADA, EN CUANTO A CADA UNO DE LOS CODEMANDADOS SIN DISTINGUIR LA POSICIÓN NI LOS PARTICULARES DE ÉSTOS. LA SENTENCIA ES GENÉRICA Y ARBITRARIA Y NO DISPONE SOBRE LAS CONSECUENCIAS DE DECRETAR LA NULIDAD DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA, PARTICULARMENTE EN LO REFERENTE A LA OBLIGACIÓN DE LAS PARTES DE RESTITUIRSE LAS RESPECTIVAS PRESTACIONES AL MOMENTO DE SER EFECTIVA LA NULIDAD.

ERRÓ EL TPI AL CONCEDER CREDIBILIDAD SELECTIVA Y CONTRADICTORIA AL TESTIMONIO DE RENÉ HERNÁNDEZ ARENCIBIA[,] AL RECLAMAR QUE LE INFORMÓ A OJEDA DE LA EXISTENCIA DE ESTE PLEITO PREVIO A LA TRANSACCIÓN DE COMPRAVENTA DE LA PROPIEDAD Y AL NEGARLE CREDIBILIDAD A OJEDA SOBRE ESTOS MISMOS EXTREMOS.

ERRÓ EL TPI AL DECRETAR LA NULIDAD DE LA COMPRAVENTA ENTRE PEGO Y LA ADMINISTRACIÓN Y DECRETAR LA NULIDAD DE LA TRANSACCIÓN DE FINANCIAMIENTO QUE FIRSTBANK LE CONCEDIÓ A OJEDA UNOS 5 AÑOS DESPUÉS DE OJEDA HABER ADQUIRIDO LA PROPIEDAD EN COMPRAVENTA DE PEGO.

Finalmente, Pego señala que:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE [PRIMERA] INSTANCIA AL DETERMINAR QUE HUBO DOLO O ENGAÑO EN EL PROCESO DE NEGOCIACIÓN Y COMPRA DEL TERRENO ADQUIRIDO POR PEGO DE LA ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE [PRIMERA] INSTANCIA AL DECRETAR LA NULIDAD DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA ENTRE PEGO Y LA ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS, AL REQUERIR CONDICIONES QUE NO ERAN PARTE DE LA ESCRITURA.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE [PRIMERA] INSTANCIA AL RESOLVER QUE PREVIO AL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA, DE 17 DE OCTUBRE DE 2009, INTERNATIONAL TREATED WOOD HABÍA

PRESENTADO SU CERTIFICADO DE DISOLUCIÓN ANTE EL DEPARTAMENTO DE ESTADO, CUANDO LO CORRECTO ES QUE DICHO CERTIFICADO FUE PRESENTADO POSTERIORMENTE, EL DÍA 9 DE DICIEMBRE DE 2002, LO CUAL SE DESPRENDE CLARAMENTE DE LA PRUEBA ESTIPULADA, ADMITIDA Y NO CONTROVERTIDA.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE [PRIMERA] INSTANCIA AL RESOLVER QUE LA ENTIDAD QUE ADQUIRIÓ LOS TERRENOS DE LA AUTORIDAD DE TERRENOS, PEGO INVESTMENT, CORP., NO TENÍA EXENCIÓN INDUSTRIAL NI CONTINUÓ OPERANDO SU NEGOCIO, COMO MANIFESTADO A LA AUTORIDAD DE TERRENOS.

Los recursos de apelación presentados fueron consolidados mediante Resolución de 9 de septiembre de 2014.

El 6 de octubre de 2014, la Administración de Terrenos solicitó la desestimación de los recursos consolidados, tras alegar que este Foro carecía de jurisdicción para atenderlos. En particular, la Administración sostuvo que el término de 30 días para apelar la Sentencia había transcurrido, toda vez que el TPI emitió Resolución el 14 de mayo de 2012, notificada el 16 de mayo de ese mismo año, sobre la solicitud de determinaciones de hechos adicionales, conclusiones de derecho y reconsideración presentada por FirstBank. De manera, que la sentencia era final, firme e inapelable para todos los demandados.

El 13 de mayo de 2015, dictamos Resolución declarando No Ha Lugar la solicitud de desestimación presentada por la Administración de Terrenos, aunque no rechazamos su consideración en los méritos.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, resolvemos.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

La apelación no es un recurso de carácter discrecional como lo es el *certiorari*, por lo que, satisfechos los requisitos jurisdiccionales y para el perfeccionamiento del recurso, el

Tribunal de Apelaciones viene obligado a atender el asunto y resolverlo en sus méritos, de forma fundamentada. Pellot v. Avon, 160 D.P.R. 125, 136 (2003). **Al revisar una determinación de un tribunal de menor jerarquía, los tribunales tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso.** (Énfasis suplido). Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 D.P.R. 750, 770 (2013). Con relación a las conclusiones de derecho, éstas son revisables en su totalidad por los tribunales apelativos. *Ibíd.*

Ahora bien, **la apreciación de la prueba realizada por los tribunales de primera instancia debe ser objeto de deferencia por parte de los tribunales apelativos.** (Énfasis suplido). McConnell v. Palau, 161 D.P.R. 734, 750 (2004). En ese sentido, como regla general, **los foros superiores no tenemos facultad para sustituir las determinaciones del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones, por lo que tampoco debemos intervenir con las determinaciones de hechos que realizó dicho foro, la apreciación de la prueba y la adjudicación de credibilidad de los testigos.** (Énfasis suplido). Dávila Nieves v. Meléndez Marín, *supra*, pág. 771; Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, 171 D.P.R. 717, 741 (2007).

Sobre este particular, el Tribunal Supremo ha afirmado que el fundamento de esa deferencia radica en que es "el juez de instancia quien –de ordinario– está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, ya que fue el que oyó y vio declarar a los testigos". Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones, 176 D.P.R. 31, 67 (2009). En particular,

el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran; estos factores van formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad. *Íd.*, pág. 68.

De manera, que “[l]a declaración de un testigo no contradicho sobre un hecho determinado, debe merecer crédito, a no ser que su versión sea físicamente imposible, inverosímil o que por su conducta en la silla testifical se haga indigno de crédito”. *Ibíd.*

Sin embargo, la norma de deferencia antes esbozada encuentra su excepción y cede, cuando la parte promovente demuestra “que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”. Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co., 132 D.P.R. 170, 181 (1992); Lluch v. España Service Sta., 117 D.P.R. 729, 745 (1986).

Por discreción se entiende el “tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. García v. Asociación, 165 D.P.R. 311, 321 (2005). No obstante, “el adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. *Ibíd.* El Tribunal Supremo ha enumerado las situaciones que constituyen un abuso de discreción, éstas son:

[c]uando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente

sopesa y calibra los mismos. Ramírez v. Policía de P.R., 158 D.P.R. 320, 340-341 (2002).

En cambio, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso. Sierra v. Tribunal Superior, 81 D.P.R. 554, 572 (1959).

Por otro lado, el Artículo 1042 del Código Civil dispone que “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. 31 L.P.R.A. sec. 2992. En el caso de las obligaciones que nacen de los contratos, estas “tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Artículo 1044 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2994. Así pues, desde el momento del perfeccionamiento del contrato, cada parte se obliga “no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Artículo 1209 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3375.

Conforme el Código Civil, “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. Artículo 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3371. Sin embargo, para que exista un contrato es necesario que concurran los siguientes requisitos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) un objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) que se establezca la causa de la obligación. Artículo 1213 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3391.

En Puerto Rico rige el principio de la libertad de contratación. Oriental Financiam v. Nieves, 172 D.P.R. 462, 470 (2007). Este principio recoge la autonomía contractual que gozan las partes contratantes, de modo, que “[I]os **contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez**”. (Énfasis suplido). Artículo 1230 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3451. Por tal razón, “los tribunales están facultados para velar por el cumplimiento de los contratos y éstos no deben relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual, cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno”. Oriental Financiam v. Nieves, *supra*, pág. 471. Lo anterior, debido a que **en nuestro ordenamiento se permite que las partes establezcan los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público**. (Énfasis suplido). Artículo 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372.

Se considera que un contrato es nulo cuando “le falta alguno de sus elementos esenciales o porque contraviene algún precepto legal prohibitivo y, por lo tanto, carece de la aptitud necesaria para generar la nueva situación jurídica pretendida por las partes en el negocio”. J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos, Tomo IV, Vol. II, 1990, pág. 123. De ahí que, es imprescindible que las partes contratantes presten su consentimiento de manera libre y espontánea durante la contratación. *Íd.*, pág. 45. Por consiguiente, existe un vicio del consentimiento cuando la voluntad contractual se haya formado defectuosamente. *Ibíd.* En ese sentido, el Código Civil considera que el consentimiento será nulo cuando sea prestado

por error, violencia, intimidación o dolo. Artículo 1217 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3404.

En el caso particular del dolo, este se manifiesta cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, se induce al otro a celebrar un contrato que sin ellas no hubiera hecho. Artículo 1221 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3408; J.R. Vélez Torres, op. cit., pág. 57. **Para producir la anulabilidad, el dolo tiene que ser grave y recaer sobre elementos esenciales del contrato que afecten el consentimiento que inspira y persuade al contratante.** (Énfasis suplido). García Reyes v. Cruz Auto Corp., 173 D.P.R. 870, 886-887 (2008); J.R. Vélez Torres, op. cit., pág. 58. Asimismo, el dolo no debe haber sido empleado por las dos partes contratantes. Artículo 1222 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3409. Conforme el Código Civil, “[e]l dolo grave [o causante] es el que causa y lleva a celebrar el contrato de modo tal que sin él no se hubiera otorgado el contrato”. Bosques v. Echevarría, 162 D.P.R. 830, 836 (2004). En cambio, el dolo incidental no invalida el contrato, sino que conlleva la indemnización de los daños y perjuicios, es decir, recae sobre las circunstancias secundarias o elementos accesorios del contrato. Artículo 1222 del Código Civil, *supra*; J.R. Vélez Torres, op. cit., págs. 58-59.

En el caso particular del ***dolo in contrahendo*** o **dolo en la formación del contrato**, este consiste en “una serie de actos antijurídicos utilizados por una persona para obtener como resultado que otra emita el consentimiento necesario para la formación del contrato”. (Énfasis suplido). J.R. Vélez Torres, op. cit., pág. 58. Al respecto, el Tribunal Supremo ha señalado que:

el dolo implica todo un complejo de malas artes, contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente para beneficio propio, en que viene a reunirse el estado de ánimo de aquel que no sólo ha querido el acto, sino que, además, ha previsto y querido las consecuencias antijurídicas provenientes de él... Es la voluntad consciente de producir un acto injusto. Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 D.P.R. 216, 229 (2007).

En el caso de los contratos que adolecen de nulidad absoluta, estos no producen efectos jurídicos. Sánchez Rodríguez v. López Jiménez, 116 D.P.R. 172, 183 (1985). En consecuencia, procederá la restauración del estado primitivo anterior de las cosas, mediante la restitución de las prestaciones objeto del contrato. *Ibíd.* De manera, que **“[c]uando la nulidad se declara por un tribunal, las partes contratantes vienen obligadas a restituirse o a devolverse, recíprocamente, las cosas que hubiesen sido materia del contrato, así como los frutos recibidos y el precio con sus intereses”**. (Énfasis suplido). J.R. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 126; Artículo 1255 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3514. Lo anterior, por razón de que las “obligaciones de restitución de las prestaciones como consecuencia de la nulidad de un contrato no [se] derivan del mismo[,] sino de la ley que las impone, son por tanto obligaciones legales y no contractuales”. M.E. García Cárdenas, Derecho de Obligaciones y Contratos, 2012, págs. 480-481.

En nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario se consagra la fe pública registral. Dicho concepto “se apoya en la idea de que el contenido del Registro se reputa exacto a los fines de la seguridad en el tráfico”. L.R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da. Edición, 2002, pág. 96. De ahí que, “quedan protegidos los terceros que por negocio jurídico

válido adquieran confiando en el contenido del Registro". Banco de Santander v. Rosario Cirino, 126 D.P.R. 591, 601 (1990).

Sobre este particular, el Artículo 105 de la Ley Hipotecaria dispone que:

[a] pesar [de] que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos, el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se rescinda, resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no resulten clara y expresamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.

Al respecto ha de entenderse por Registro los asientos relativos a una finca o derecho, no extinguidos según lo dispuesto en [el Artículo 127 de la Ley Hipotecaria], que se refieran a cargas y gravámenes o a derechos que no sean el que transfiere o grava, además del asiento que publica el derecho del trasmitente.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se prueba que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

El adquirente a título gratuito sólo gozará de la protección registral que corresponde a sus causantes o transferentes.

En ningún caso afectarán a tercero los derechos meramente mencionados o la indebida constancia de obligaciones. 30 L.P.R.A. sec. 2355.

En el citado caso de Banco de Santander v. Rosario Cirino, *supra*, el Tribunal Supremo dispuso que la figura descrita por el Artículo 105, *supra*, impone una serie requisitos a aquéllos que reclamen la protección de la fe pública registral. L.R. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 104. Estos son:

deberá ser un tercero civil que de buena fe y a título oneroso, en un negocio intervivos válido, adquiera un derecho real inmobiliario inscrito de persona que en el Registro de la Propiedad aparezca con facultades para transmitirle, en función de un registro inexacto, sin que consten clara y expresamente las causas de la inexactitud ni concorra alguna de las excepciones a la aplicación de la fe pública registral y que, a su vez, haya inscrito su adquisición. (Énfasis suplido). *Ibíd.*

Con relación al primer requisito, se ha definido que "tercero civil" es "aquél que no es parte en una determinada relación jurídica". *Íd.*, pág. 105. En otras palabras, **el tercero es una "persona que no es parte (o heredero de éstos) en un acto o contrato y que ejercita derechos adquiridos de buena fe que están en conflicto con quienes intervinieron en el acto o contrato"**. (Énfasis suplido). Banco de Santander v. Rosario Cirino, *supra*, pág. 604. Sin embargo, no basta ser un tercero simple, sino que el tercero tiene que ser un adquirente originario. *Ibíd.* El tercero adquirente "subentra en virtud de [un] negocio jurídico en el derecho de su autor o transferente y, por tanto, en una relación jurídica de éste". *Íd.*, pág. 604. Además, se exige que el tercero hipotecario adquiera mediante negocio jurídico un derecho real inmobiliario inscrito en el Registro de la Propiedad. *Íd.*, pág. 605.

El cuarto requisito contempla que la adquisición sea de buena fe, esto implica "el desconocimiento, por parte del tercer adquirente, de la inexactitud del Registro". *Ibíd.* Así las cosas, el Tribunal Supremo ha dispuesto, citando a Roca Sastre, que **la buena fe le impone al tercero adquirente una obligación de diligencia razonable "en el momento en que, de acuerdo al Código Civil, queda concluso el negocio jurídico de adquisición por el tercero"**. (Énfasis suplido). *Íd.*, pág.

607. El grado de diligencia exigido “supone una disposición de cuidado y esmero que se traduce en una actividad realizada de la manera más idónea”. *Íd.*, pág. 612. Sin embargo, no se requiere un “estudio de un abogado experto en la Ley Hipotecaria, sino de que cualquier persona de mediana instrucción pueda ver si resulta o no, del registro, la causa de nulidad”. L.R. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 150. Al respecto, el Tribunal Supremo ha señalado que:

[s]i bien nuestro derecho requiere cierto grado de diligencia, no podemos exigirle a quien confía en la fe pública registral que posea un grado de conocimiento técnico-jurídico que le permita pasar juicio sobre la corrección de la calificación que de los documentos presentados para inscripción haya hecho el Registrador de la Propiedad. *Ibíd.*

No obstante, en Banco de Santander v. Rosario Cirino, *supra*, nuestro más alto Foro dispuso en cuanto a la **diligencia exigible a los bancos**, en particular, señaló que:

no se trata de un “ciudadano común y corriente”, sino de una institución con suficiente pericia y dominio de las prácticas comerciales dentro de su esfera de actividad económica. Una entidad bancaria dedicada al financiamiento conoce los trámites necesarios para que los negocios –tanto en el ámbito civil como en el registral– puedan llevarse a cabo de la forma más acorde con el ordenamiento jurídico. Tiene las destrezas, el personal adecuado y los recursos económicos para detectar cualquier anomalía en el trámite que efectúa. (Énfasis suplido). *Id.*, pág. 612.

Cabe señalar, que la propia Ley Hipotecaria dispone que la buena fe del tercer adquirente se presume y quien la impugne tendrá la carga de probar que el tercero conocía de la inexactitud del Registro y que, por consiguiente, el tercero obró con mala fe. L.R. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 138; Banco de Santander v. Rosario Cirino, *supra*, pág. 607.

El quinto requisito para ser considerado tercero registral exige que "la adquisición se haya realizado mediante un negocio jurídico bilateral con contraprestaciones recíprocas" o a título oneroso. Banco de Santander v. Rosario Cirino, *supra*, pág. 607. Del mismo modo, es necesario que "el negocio en virtud del cual el tercero adquiriera sea uno intervivos válido". L.R. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 107. Sobre este particular, Rivera Rivera ha señalado que **en el negocio jurídico no puede existir ninguna causa o vicio de nulidad, anulabilidad o resolución, por lo que el negocio debe cumplir con los requisitos para el perfeccionamiento de los contratos que establece el Código Civil, específicamente, objeto, consentimiento y causa.** (Énfasis suplido). *Ibíd.* De modo, que **"el tercero no quedará perjudicado de la nulidad del acto anterior si adquiere confiado en los asientos del Registro y dicha adquisición carece de vicios o defectos"**. (Énfasis suplido). *Íd.*, pág. 107.

El séptimo requisito sostiene que el tercero debe adquirir de la persona que en el Registro de la Propiedad aparezca con facultades para transmitirle, es decir, del titular registral o de su representante. Banco de Santander v. Rosario Cirino, *supra*, pág. 608. Con relación a esto, el Tribunal Supremo ha dispuesto que:

[e]sta es la razón por la cual se está dando esta protección excepcional; porque se trata de una persona que confió en esa constancia, adquirió de esa persona y cumplió con todos los demás requisitos, entonces está protegido por el Registro, no importa cuál fuera la verdadera situación extraregistraral. *Ibíd.*

Además, se exige que la adquisición sea en función de un Registro inexacto, en otras palabras, que lo dispuesto en el

Registro de la Propiedad esté en desacuerdo con la realidad jurídica extraregstral en cuanto a los derechos inscribibles. *Íd.*, pág. 608. El noveno requisito requiere que del asiento de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad no surja clara y expresamente las causas de la inexactitud registral. L.R. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 109. Asimismo, se requiere que no surja alguna de las excepciones a la aplicación de la fe pública registral. *Ibíd.* Por último, es necesario que el tercero adquirente inscriba su derecho o título adquisitivo en el Registro de la Propiedad. *Íd.*, pág. 109.

A la luz de la normativa antes reseñada, procedemos a evaluar las controversias ante nos.

Puesto que la Administración de Terrenos hizo un planteamiento sobre nuestra jurisdicción mediante solicitud de desestimación, la cual rechazamos previamente en Resolución de 13 de mayo de 2015, mas no en los méritos, nos reiteramos en tal denegatoria.

Habiendo determinado que tenemos jurisdicción para atender los recursos presentados, procedemos a evaluar en conjunto los errores señalados por Pego en su alegato.

Apelación de Pego Investment Corporation

La corporación apelante aduce en su primer señalamiento de error que el TPI incidió al determinar que esta incurrió en dolo o engaño en el proceso de negociación y compraventa de la parcela 10-C4 a la Administración de Terrenos. Específicamente, señaló que el proceso de negociación fue uno extenso, que duró más de 10 años, y que no le ocultó información a la Administración que hiciera inválida la compraventa.

En el segundo error señalado, Pego arguyó que el foro primario erró al decretar la nulidad de la escritura de

compraventa entre esta y la Administración de Terrenos, y al requerir condiciones que no eran parte del contrato entre las partes. En particular, sostuvo que de la escritura no surgían restricciones en cuanto a la posterior disposición de la parcela y que la prueba ofrecida por la Administración de Terrenos era insuficiente para sostener que la transacción no se ajustó a la ley. Sobre este particular, Pego manifestó que la Administración de Terrenos no cumplió con el estándar de prueba requerido, limitándose a presentar prueba circunstancial para evidenciar los hechos imputados a dicha parte y, por ende, no procedía el decreto de nulidad de la compraventa.

En el tercer señalamiento de error, Pego planteó que el TPI incidió al resolver que antes de la compraventa, International Treated Wood Products, Inc. [en adelante, International Treated Wood] había presentado un Certificado de Disolución ante el Departamento de Estado, cuando de la prueba surgía que fue años después. Mientras, que en el cuarto error arguyó que el foro primario incidió al concluir que Pego no tenía una exención contributiva industrial al adquirir la parcela en cuestión ni continuó operando su negocio, contrario a lo manifestado a la Administración de Terrenos. Por todo lo cual, solicitó la revocación de la Sentencia y la desestimación con perjuicio de las reclamaciones en su contra.

Por su parte, la Administración de Terrenos adujo que Pego, mediante Hernández Arencibia, hizo falsas representaciones para lograr la adquisición de la parcela 10-C4 y que la prueba presentada sostiene la determinación del foro de primera instancia.

Sobre este particular, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos, que por su importancia transcribimos:

7. En el año 1984, Hernández Arencibia le presentó a la Administración de Terrenos una solicitud de arrendamiento de bienes inmuebles para un solar ubicado en la finca Rubert Armstrong, en San Juan, Puerto Rico.
8. Posteriormente, la Administración de Terrenos aprobó la solicitud de arrendamiento.
9. Como consecuencia de la aprobación de la solicitud de arrendamiento, la Administración de Terrenos y Hernández Arencibia otorgaron un Contrato de Arrendamiento para el solar en cuestión a razón de \$40.00 mensuales.
10. **Hernández Arencibia utilizaba la propiedad para algunos de sus negocios, que incluían a Pego Investment y a International Treated Woods.**
11. Durante el juicio, Hernández Arencibia admitió haber subarrendado el solar a Autos Vega, A-Plus Roofing Systems y Ranger American.
12. Hernández Arencibia recibía pagos por los referidos subarrendamientos, a pesar de que reconoció en el juicio que el Contrato de Arrendamiento con la Administración de Terrenos se lo impedía.
13. En abril del año 1984, Hernández Arencibia solicitó autorización a la Administración de Terrenos para construir una estructura para ser utilizada como taller de reparaciones de los equipos y almacén de piezas y materiales de su negocio.
14. El Contrato de Arrendamiento se enmendó posteriormente, a solicitud de Hernández Arencibia, para aumentar la cabida.
15. La parcela que posteriormente adquiere Hernández Arencibia de la Administración de Terrenos y le vende a Ojeda-Ribada estaba incluida en el predio

arrendado en virtud de la Enmienda al Contrato de Arrendamiento.

16. Hernández Arencibia presentó a la Administración de Terrenos una Solicitud de Compraventa de Bienes Inmuebles con fecha de 10 de abril de 1987, en la que solicitó adquirir mediante compra 1.2141 cuerdas de la finca Rubert Armstrong, localizada en la Calle John Alberto Erndt, para posible uso como almacén de madera al por mayor.
17. Para propósitos de la compraventa a Hernández Arencibia, la Administración de Terrenos solicitó un informe de valoración de la Parcela 10 C-4, con cabida de 3,651.0075 metros, localizada en la Calle John Albert Erndt, y el mismo fue realizado por Crispulo Díaz Venegas, Especialista en Valoración, quien, para el mes de mayo de 1998, valoró la propiedad en \$182,550.00.
18. Mediante carta de 25 de septiembre de 1998, la Administración de Terrenos le informó a Hernández Arencibia su oferta de venta de la parcela de 3,651.0075 metros cuadrados de terreno por la cantidad de \$182,550.00.
19. El 30 de septiembre de 1999, la Administración de Terrenos le solicitó autorización a la Junta de Planificación para segregar y vender el predio de terreno a Pego Investment Corporation.
20. El día 1^o de diciembre de 1999, la Junta de Planificación aprobó la Consulta número 99-17-1012-JGT presentada por la Administración de Terrenos, aprobando la segregación de la parcela 10-C4 de 3651.0075 metros cuadrados, “[e]n consideración de la información obrante en el expediente sometida por la parte proponente.”
21. La Administración de Terrenos realizó una revisión para actualizar la valoración de la propiedad, la cual fue ajustada a la cantidad de \$192,150.00 al 18 de julio de 2000.
22. Mediante carta de 4 de agosto de 2000, la Administración de Terrenos le notificó a René

Hernández Arencibia el precio de venta revisado (\$192,150.00); le indicó, además, que los restantes términos y condiciones expresados en su carta de 25 de septiembre de 1998, se mantenían inalterados. René Hernández firmó la carta aceptando los términos el mismo día 4 de agosto de 2000. **El 17 de octubre de 2000, la Administración de Terrenos, representada por el Lic. José E. Figueroa González, y Pego Investment Corporation, representada por René Hernández Arencibia, otorgaron una escritura de segregación y compraventa de la Parcela 10-C4 que se describe a continuación, por el precio de \$192,150.00,** sujeta a cláusulas y condiciones:

Parcela 10-C4, URBANA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Monacillos del término municipal de San Juan, con cabida superficial de nueve mil doscientos ochenta y nueve diezmilésimas de cuerda (0.9289 cuerda), equivalentes a tres mil seiscientos cincuenta y un metros cuadrados con sesenta y cinco diezmilésimas [sic] (3651.0075 metros cuadrados), en lindes: por el Norte, con la Calle J. A. Erndt; por el Sur y Este, con la Administración de Terrenos y por el Oeste, con Emérito Estrada Rivera (Isuzu de Puerto Rico).

.
25. Hernández Arencibia era entonces y es el único accionista de Pego Investment Corporation.

43. Mediante carta fechada de 18 de marzo de 1988, la Administración de Terrenos atiende la Solicitud de Compraventa de Hernández Arencibia y le comunica una oferta de venta por la cantidad de \$242,560.00.

44. Hernández Arencibia remitió carta a la Administración de Terrenos con fecha de 11 de abril

- de 1988, en reacción a la oferta de venta, en la que expresa estar en desacuerdo con la Administración de Terrenos sobre el precio, y comunica que la oferta se debería reducir a la cantidad de \$132,633.00.
45. Hernández Arencibia rechazó la oferta de venta de la Administración de Terrenos y, como resultado, no hubo un acuerdo al respecto hasta el año 1998.
46. Para el año 1998, la Administración de Terrenos ordena una nueva valoración de la propiedad por un especialista interno, Sr. Crispulo Díaz Venegas, quien valoró la propiedad en \$182,550.00.
47. El 25 de septiembre de 1998, la Administración de Terrenos le comunica al señor Hernández Arencibia una nueva oferta de venta en la que reduce la oferta original a \$182,550.00.
48. Es a base de la oferta de 25 de septiembre de 1998, que eventualmente Pego Investment adquiere de la Administración de Terrenos, en el año 2000, el solar objeto de controversia.
49. **Con el propósito de inducir a la Administración de Terrenos a que le vendiera la propiedad, mediante carta de 22 de enero de 1999, Hernández Arencibia le representó a la Administración de Terrenos, a través de su Director Ejecutivo, el licenciado José Figueroa González, que el terreno cuya compra se estaba negociando se utilizaría como expansión de su negocio de almacén de madera y planta de tratamiento.**
50. **Hernández Arencibia también le representó a la Administración de Terrenos que su negocio de tratamiento de madera operaba como industria exenta por Fomento Industrial.**
51. **Sin embargo, desde el 30 de junio de 1998, se había autorizado la disolución del negocio en cuestión, International Treated Woods, según se desprende del Certificado de Disolución presentado y suscrito bajo juramento por Hernández Arencibia.**

52. **Además, para el mes de junio de 1998, Hernández Arencibia había vendido los activos de International Treated Woods, a Gulf Treating.**
53. **A pesar de que Hernández Arencibia le representó a la Administración de Terrenos que su negocio International Treated Woods operaba como compañía exenta por Fomento Industrial, en la carta de 22 de enero de 1999, omitió totalmente el hecho de que ya para junio de 1998, había vendido los activos de dicho negocio a Gulf Treating.**
54. **El último informe de corporación de International Treated Woods fue presentado ante el Departamento de Estado para el año 1997-1998.**
55. Hernández Arencibia hizo personalmente todas las negociaciones con la Administración de Terrenos relacionados con el inmueble, desde el año 1984 cuando se originó el arrendamiento, su posterior enmienda y los trámites relacionados con la compraventa del terreno hasta octubre de 1998, incluyendo la Solicitud de Compraventa, en su carácter personal.
56. Mediante carta de 2 de octubre de 1998, Hernández Arencibia le solicitó a la Administración de Terrenos que la transacción se formalizara, no a nombre de él personalmente, sino a nombre de Pego Investment Corporation.
57. Durante todo el tiempo relevante al caso, Hernández Arencibia era el único accionista y Presidente de Pego Investment.
58. Sobre su relación con Pego Investment, Hernández Arencibia testificó que "Pego Investment soy yo".
59. Con posterioridad a las cartas de Hernández Arencibia de 1999, la Administración de Terrenos le comunicó a Hernández Arencibia que había revisado el precio de compraventa a \$192,150.00, sin alterar

todos los demás términos y condiciones recogidos en la carta de 25 de septiembre de 1998.

60. Hernández Arencibia aceptó los términos según propuestos por la Administración.

61. Hernández Arencibia adquirió la propiedad de la Administración el 17 de octubre de 2000.

.

68. La Administración de Terrenos realizó una revisión para actualizar la valoración de la propiedad, la cual fue ajustada a la cantidad de \$192,150.00 al 18 de julio de 2000. Las ventas de inmuebles en la Administración de Terrenos se realizaban por un Comité de Venta compuesto por el Director de la Oficina Legal, Valoración, Ingeniería, un ayudante y el Sub-Director de la Administración de Terrenos quien era el Presidente del Comité. Este Comité era el que analizaba las ventas y hacía las recomendaciones al Director Ejecutivo sobre las transacciones que debían realizarse.

69. Luego de aprobada una venta, había un proceso de valoración, proceso de trámites de permisos y, finalmente, si había un acuerdo, se otorgaban las escrituras de compraventa.

70. **De conformidad con el Reglamento que regula la adquisición y disposición de propiedades de la Administración de Terrenos, cuando hay propiedades que tienen un valor de más de \$100,000.00, las transacciones tienen que ir a pública subasta, excepto que proceda una de las excepciones dispuestas en el Reglamento que estaba vigente en ese momento en la Administración de Terrenos para la adquisición y disposición de propiedades.**

71. La venta a Hernández Arencibia se aprobó por la Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos sin subasta porque, a base de las representaciones de Hernández Arencibia, se partía de la premisa de que la propiedad iba a ser desarrollada por Hernández Arencibia para

la actividad industrial alegada por éste y, como tal, iba a crear empleos, un movimiento económico. Por tal razón, el Reglamento permitía la venta sin que se celebrara una pública subasta.

72. La Junta de Gobierno de la Administración de Terrenos aprobó una Resolución a base de todo el expediente administrativo que obra en la Administración de Terrenos, y basada en las representaciones que hizo Hernández Arencibia, la parte interesada en comprar.

73. La Resolución de la Junta de Gobierno indica en su párrafo segundo que la transacción está exenta del requisito de subasta para garantizar la estabilidad operacional de la empresa principal de almacén de madera y planta de tratamiento que opera como industria exenta por Fomento Industrial.

.
77. El Reglamento para la Adquisición y Disposición de Propiedades Inmuebles en la Administración, en vigor a la fecha de la transacción, establecía las normas [y] los requisitos que debían cumplirse para que una transacción fuera hecha correctamente.

78. Conforme el Reglamento, si el valor de la propiedad era de más de \$100,000.00, era requisito la celebración de una subasta, sujeto a algunas excepciones establecidas en el Reglamento.

79. La excepción aplicable a la compraventa de la parcela era la relativa a que la propiedad estaba bajo el Programa de Fomento, que operaba bajo dicho Programa, que iba a ser desarrollada, e iba a crear empleos y desarrollo económico.

80. Hernández Arencibia [le] representó a la Administración de Terrenos que la propiedad iba a ser utilizada como expansión del negocio que operaba bajo Fomento Industrial con una

exención a nombre de International Treated Woods.

- 81. Las representaciones hechas por Hernández Arencibia en su carta de 22 de enero de 1999 llevaron a la Administración de Terrenos a disponer de la parcela a favor de Pego Investment sin cumplir con el requisito de pública subasta.**
- 83. De no existir las condiciones expresadas en la carta de 22 de enero de 1999, la transacción no cumplía con las excepciones del Reglamento para eximir del requisito de pública subasta.**
84. El Artículo XIV(B)(5) del Reglamento establecía que no sería elegible para adquirir todo solicitante que intencionalmente omitiera suplir o sometiera, a sabiendas, información falsa en el formulario de solicitud de compraventa o al serle requerida por la Administración de Terrenos.
- 85. La información sometida por Hernández Arencibia a la Administración de Terrenos para conseguir la transacción era que la parcela se utilizaría para el desarrollo o expansión de fábrica o planta de tratamiento de madera que era un uso industrial, que tenía una exención de Fomento Industrial a nombre de International Treated Woods.**
- 86. La escritura en virtud de la cual la Administración de Terrenos dispuso de la parcela a favor de Pego Investment tiene una condición de uso industrial, establecida en la cláusula Quinta. Según se entendía por las representaciones de Hernández Arencibia, era para la expansión de la fábrica o planta de madera. Existía una propiedad desarrollada y se entendía que iba a ser desarrollada bajo esa misma premisa de planta de tratamiento, como expansión.**

- 87. La escritura no tiene una cláusula específica de prohibición de venta, sin embargo, una condición esencial del acuerdo que permitía la venta sin pública subasta era el desarrollo de la parcela en el uso industrial por la parte adquirente.**
88. Lo indicado en la escritura sobre el hecho de que la propiedad se destinaría a un uso industrial, unido a las representaciones de Hernández Arencibia, validaban lo que era esencial en el negocio.
- 89. La propiedad fue vendida sin pública subasta por la Administración de Terrenos a Pego Investment en \$192,150.00 y fue ocionada para venta un mes después y revendida cuatro (4) meses después de la compraventa a Pego Investment por Hernández Arencibia por la cantidad de \$1,095,300.00. La Administración no tuvo que ver nada con esa reventa.**
- 90. La venta de la parcela a Ojeda fue un incumplimiento por parte de Pego Investment con las representaciones que le hizo a la Administración de Terrenos. La propiedad se compró mediante falsas representaciones y se revendió en contravención a la política pública de la Administración de Terrenos, y no se desarrolló conforme a lo estipulado y representado.**
- 91. Antes de que Hernández Arencibia adquiriera la parcela de la Administración de Terrenos, ya estaba negociando la compraventa del inmueble con Ojeda. (Énfasis suplido).**

En consecuencia, el TPI concluyó que:

la Escritura de Compraventa otorgada entre la Administración de Terrenos de Puerto Rico y Pego Investment es nula por ser contraria a la ley, la moral, y el orden público, debido a que la compraventa se perfeccionó sin la celebración de pública subasta, por lo que todo tiene que revertir al estado en que se encontraba previo a la transacción. (Énfasis suplido).

En cuanto al consentimiento otorgado por la Administración de Terrenos durante la negociación y compraventa de la parcela 10-C4, el foro primario resaltó lo siguiente:

la Escritura de Compraventa otorgada entre la Administración de Terrenos y Pego Investment también debe ser anulada debido a que **Pego Investment y Hernández Arencibia incurrieron en dolo mediante representaciones falsas sobre el uso que se le daría a la parcela y la exención que alegadamente le había sido concedida, las cuales indujeron a la Administración de Terrenos a vender la parcela sin la celebración de subasta pública. [...]. Las reiteradas representaciones falsas de Hernández Arencibia a la Administración de Terrenos causaron, motivaron, sirvieron de ocasión y llevaron a otorgar la Escritura de Compraventa** Sin estas representaciones no se hubiera otorgado la Escritura. **La información falsa provista a la Administración de Terrenos por Hernández Arencibia determinó el consentimiento para otorgar la Escritura, es decir el consentimiento fue viciado.**

La Resolución de la Junta de Gobierno autorizando la transacción, estuvo basada en las representaciones falsas que Hernández Arencibia hizo en el sentido de que el solar se usaba como parte de las operaciones de International Treated Wood Products, Inc., industria exenta por Fomento Industrial, desde el mes de junio de 1998, cuando la realidad era que a la fecha en que se aprobó la transacción por la Junta ya “los accionistas” de International Treated Wood Products Inc. habían autorizado la disolución de la Corporación en el Departamento de Estado. Hernández Arencibia proveyó información falsa en violación al Artículo XIV del Reglamento [para la Adquisición y Disposición de Propiedades Inmuebles de la Administración de Terrenos] y, además, considerando la realidad que la Administración de Terrenos desconocía, era necesaria la celebración de una subasta pública. El Reglamento y la Ley de la Administración [de Terrenos] son claras en cuanto a dicho requisito. (Énfasis suplido).

Ante este marco fáctico, el TPI procedió a decretar la nulidad de la compraventa entre la Administración de Terrenos y Pego. Dicho foro expresó que:

[e]n el caso de autos, no se cumplió con los elementos necesarios para formalizar un contrato gubernamental, elementos de observancia rigurosa que privan de eficacia y validez el alegado contrato entre Pego Investment y la Administración de Terrenos para la adquisición del terreno objeto de controversia. Evidencia contundente de ello son las **representaciones falsas que hizo Hernández Arencibia a la Administración de Terrenos para lograr la transacción e ilegalmente obviar el requisito de subasta. El interés público requiere decretar la ineficacia del negocio objeto de controversia.**

Hernández Arencibia incurrió en dolo en la transacción que llevó a cabo con la Administración de Terrenos. **La prueba estableció que durante la negociación, Hernández Arencibia se valió de las malas artes para sorprender la buena fe de la Administración de Terrenos.** Aunque en un contrato bilateral las partes contratantes tienen el deber recíproco de actuar con buena fe desde las fases iniciales de negociación del contrato hasta la consumación y cumplimiento de las contraprestaciones, Hernández Arencibia hizo caso omiso de este requisito.

En el caso de autos, **Hernández Arencibia, en representación de Pego Investment[,]** incurrió en dolo y en mala fe al mentir maliciosamente sobre un aspecto importante para el negocio, para beneficiarse ilegalmente de un negocio para el cual se requería la celebración de una subasta. **Confundiendo en las representaciones y en la conducta de Hernández Arencibia, la Administración de Terrenos, actuando de buena fe, llevó a cabo un negocio sin conocer el plan doloso de la parte [codemandada].**

Los hechos incontrovertibles establecen la intención (por la omisión de un hecho material y esencial del negocio) de engañar a la Administración de Terrenos para lograr una ventaja económica en perjuicio de fondos públicos. Lo anterior constituye prueba de dolo. El callar o mentir sobre su intención y la conducta que desplegó Hernández Arencibia durante las negociaciones fue un engaño para facilitar la transacción. **Los hechos previos, coetáneos y**

posteriores a la transacción, establecen la conducta dolosa de Hernández Arencibia. En virtud de lo anterior, procede declarar HA LUGAR la Demanda en contra de Pego Investment Corp. (Énfasis suplido).

Es norma en nuestro ordenamiento la discreción concedida a los foros de primera instancia en el ámbito de su desempeño judicial y que este foro apelativo no habrá de intervenir con ello, salvo que exista un craso abuso de discreción, prejuicio, parcialidad o que el foro se equivocó en la interpretación de la norma procesal o sustantiva. Al evaluar el expediente, no encontramos que el TPI incurriera en error al determinar que Pego actuó dolosamente en la negociación y compra de la parcela 10-C4 a la Administración de Terrenos, y que, por tal razón, procedía que se decretara nula la compraventa.

No empece los argumentos de Pego, del expediente apelativo surge evidencia suficiente y contundente para sostener lo resuelto por el TPI. La suma de todos los actos y omisiones de Hernández Arencibia, en representación de Pego, configuran dolo antes, durante y después de la compraventa de la parcela 10-C4, lo que conlleva la nulidad de la escritura de compraventa entre las partes. A continuación incluimos varios ejemplos de la actitud dolosa de Pego para lograr la compraventa de la parcela en controversia.

Mediante carta de 2 de octubre de 1998, Hernández Arencibia le cursó a José E. Figueroa González, Director Ejecutivo de la Administración de Terrenos, una comunicación sobre el uso que se le daría a la parcela 10-C4. En esta, Hernández Arencibia señaló:

[c]omo [u]stedes saben, **el terreno objeto de esta operación está arrendado por el que suscribe desde el 27 de abril de 1984 y se usa como una expansión de las facilidades de**

nuestro negocio que opera al frente, por lo que entendemos no se requiere ninguna aprobación adicional de la Junta de Planificación o de cualquier otra agencia gubernamental.

[...] Debo indicarles que **esta compraventa se hará a nombre de PEGO INVESTMENT CORPORATION, compañía de mi exclusiva propiedad.** (Énfasis suplido).

Así las cosas, Hernández Arencibia hizo constar que el solar se utilizaba únicamente para propósitos relacionados a la industria de la madera, a pesar de que subarrendaba porciones del solar a otras empresas, en contravención al contrato de arrendamiento suscrito con la Administración de Terrenos.

Posteriormente, Hernández Arencibia le cursó otra comunicación al Director Ejecutivo de la Administración de Terrenos. En carta de 22 de enero de 1999, reiteró lo antes señalado y añadió que Pego gozaba de una exención de Fomento Industrial. En particular, expresó que:

[t]al como (sic) le expresara en otras ocasiones, **el terreno que estamos en trámite de compra a la Administración de Terrenos**, en el sector Bechara, **se usa como una expansión de nuestro negocio de almacén de madera y planta de tratamiento que operamos al por mayor, frente al solar que hoy le tenemos alquilado y que está siendo objeto de la operación de compra-venta.**

Al mismo tiempo le ratificó (sic) que nuestro negocio de tratamiento de madera opera como indust[r]ia exenta por Fomento Industrial, a nombre de INTERNATIONAL TREATED WOOD PRODUCTS INC.⁵ (Énfasis suplido).

De acuerdo a lo antes expuesto, Hernández Arencibia declaró en su deposición que Pego se beneficiaba de dicha exención por medio de International Treated Wood, en particular señaló que:

⁵ International Treated Wood Products, Inc., era una corporación también perteneciente a Hernández Arencibia dedicada a planta de tratamiento por sistema de impregnación de madera, *plywoods* y taller de elaboración de maderas.

R. Pego Investment es la dueña de la propiedad y se lo tenía rentado el área a International Treating y como tal tenía derecho a usar la exención de International en beneficio de la renta que le cobraba.

R. Pego Investment... Pego Investment su... supuestamente **tenía la exención contributiva pero en la parte de arrendamiento.**

P. Y era Pego Investment la que tenía entonces la exención contributiva.

R. No, era International Treating.

P. Oficina de Exención Contributiva Industrial, concesionario a Pego Investment Corporation son los documentos que me han traído.

R. Sí, pero le estoy diciendo que ella... Lo que hizo fue solicitar que **me exoneraran... o como... como parte de la exoneración que tenía International Treating** adicional a la renta que ella cobraba. Pero no era... La planta de tratamiento tenía su exención, que fue la... la... la original. (Énfasis suplido).

De ahí, la importancia de la disolución de International Treated Wood.

Del Certificado de Disolución de International Treated Wood surge que la disolución de dicha corporación se autorizó el 30 de junio de 1998, es decir, mucho antes del otorgamiento de la escritura de compraventa con la Administración de Terrenos, que se efectuó el 17 de octubre de 2000. No obstante, Hernández Arencibia declaró que fue el Presidente y dueño de la corporación hasta que cesó de existir en el 2002. Pero al ser confrontado, tuvo que aclarar que autorizó su disolución el 30 de junio de 1998, y que en efecto, dicho negocio concluyó operaciones en ese momento, a pesar de que firmó el mencionado certificado el 21 de octubre de 2002. Al respecto declaró que:

P. O sea, que el negocio de tratamiento de madera o de tratado de madera usted lo terminó en el 1998 cuando le vendió esto a... a esa otra corporación.

R. Ujum. (Énfasis suplido).

De la documentación que obra en el expediente, surge inequívocamente que Hernández Arencibia representó a la Administración de Terrenos, el 2 de octubre de 1998, que el terreno a adquirirse sería usado para expandir el negocio de madera de International Treated Wood, que operaba como industria exenta. Sin embargo, el propio Hernández Arencibia había vendido los activos de International Treated Wood y autorizado su disolución desde el 30 de junio de 1998. Esa es la falsa representación que logró obstruir la voluntad de la Administración de Terrenos.

Por otro lado, de la Resolución Núm. 1334 de la Administración de Terrenos, aprobada por unanimidad el 2 de febrero de 1999, surge el uso que le daría Pego a la parcela en cuestión, en particular se dispuso que:

[e]stos terrenos servirían como un área de desahogo a las actividades industriales y comerciales que viene realizando este arrendatario en otra propiedad que compró en el año 1984, frente a los terrenos actualmente arrendados y separados solamente por una carretera. Por tal razón y para garantizar la estabilidad operacional de la empresa principal de almacén de madera y planta de tratamiento que opera como industria exenta por Fomento Industrial, esta transacción está exenta del requisito de subasta ya que así se contempla para estas situaciones en la reglamentación vigente en la agencia.

Por tanto, **considerando los usos limitados a que se puede destinar esta propiedad**, que no la hace apta para las necesidades de las agencias de gobierno especificadas en el Reglamento a base del factor de inundabilidad que prevalece en el área que hace subir las aguas hasta los tres metros cubriendo el sur-este de la Avenida Kennedy donde se le cedió ya en mitigación por la Administración [de] [T]errenos de esta misma finca Rubert Armstrong al Cuerpo de Ingenieros, **RESUELVASE (sic) por unanimidad por la Junta aprobar esta transacción, eximiendo a la Administración de ofrecer estos terrenos a las referidas agencias.** (Énfasis suplido).

Del mismo modo, la Junta de Planificación, mediante Resolución de 1 de diciembre de 1999, autorizó la segregación de la parcela 10-C4 como finca independiente y con numeración propia. Del Formulario suscrito por la Administración de Terrenos dirigido a la Junta de Planificación de 30 de septiembre de 1999, surge que **la propuesta del proyecto era para la segregación y venta de la parcela 10-C4 para almacén de madera.** (Énfasis suplido). En atención a ello, fue que la Junta aprobó la transacción solicitada en la consulta.

Conforme lo representado por Pego, la Administración de Terrenos le vendió a dicha corporación la parcela 10-C4 por \$192,150.00, el 17 de octubre de 2000. **De la quinta cláusula y condición de la escritura de compraventa surge que: “[I]a Compradora [Pego] destinará la Parcela “10-C4” aquí objeto de venta para uso industrial-comercial (almacén de madera)”.** (Énfasis suplido). Lo mismo se desprende de la contestación a la demanda de Pego en el presente pleito, donde admitió que el solar “sería utilizad[o] como área de desahogo de las actividades comerciales e industriales de negocio de madera y planta de tratamiento de dicho material que operaba el señor René Hernández Arencibia, presidente de Pego Investment Corporation”.

A pesar de lo antes expuesto y tomando en cuenta que la escritura compraventa entre Pego y la Administración de Terrenos se otorgó el 17 de octubre de 2000, ya para el 21 de noviembre de ese mismo año, Pego había suscrito un contrato de opción de compraventa con los esposos Ojeda-Ribada, consumándose la compraventa el 27 de febrero de 2001, es decir, 4 meses después. En conclusión, la adquisición por parte

de Pego de la parcela 10-C4 se hizo con el único propósito de revenderla. En su deposición, Hernández Arencibia declaró que:

R. La madera que se... de International Treating, que le dije que todavía queda de la madera esa.

P. Lo usaba para eso.

R. Para eso, sí.

P. A pesar de que ya International Treating había desaparecido del panorama y usted había vendido esa...

R. Se había presentado al Departamento de Estado. Se paralizó la compañía esa.

P. Desde el 1998, de acuerdo con los documentos que...

R. De acuerdo con los documentos.

P. Muy bien. **¿Y qué hizo Pego con esos terrenos posteriormente?**

R. Se los vendió a Isidro Ojeda.

P. ¿Cuándo?

R. En una opción para... por allá, por el 2001, y se firmó creo que en el mes de febrero.

P. ¿De qué año?

R. El 2001.

P. ¿Cuánto tiempo poseyó Pego desde que le compró a la Administración de Terrenos hasta que lo vendió a don Isidro?

R. Sería entre la fecha y la fecha en que se le vendió a... a Isidro. Matemática... Sí. Que compró don Isidro y lo vendí en febrero, pues **cuatro meses.** (Énfasis suplido).

Conforme el derecho aplicable y la prueba evaluada, tanto por el TPI como por este Foro, surge que era necesaria la celebración de una subasta pública para la validez de la compraventa de la parcela 10-C4 entre Pego y la Administración de Terrenos. Debido a las representaciones falsas que realizó Pego, por medio de Hernández Arencibia, se logró obviar tal requisito y que la compraventa se realizara en contravención al orden público. Los hechos falseados y mal informados por Pego a la Administración de Terrenos invalidaron la excepción que permitía vender la propiedad directamente y sin efectuar pública subasta.

Específicamente, Pego incurrió en una serie de actos antijurídicos prohibidos en nuestro ordenamiento para obtener la parcela en cuestión. Por medio de Hernández Arencibia, Pego le

representó a la Administración de Terrenos que no era necesaria la celebración de una subasta pública, debido al uso y la exención con la que contaba la corporación. En todo momento Pego representó que el solar sería utilizado como una extensión de su negocio de maderas, es decir para uso industrial-comercial. Como señalamos anteriormente, la realidad era que Hernández Arencibia, como único accionista, ya había vendido todos los activos de International Treated Wood y había autorizado su disolución antes de la compraventa. Lo anterior implicaba que la exención contributiva que gozaba Pego, por extensión de International Treated Wood, era inoperante desde mucho antes de realizar la compraventa, es decir, habían dejado de existir las razones válidas para que no se tuviera que celebrar la subasta. De acuerdo a la prueba desfilada y ante nuestra consideración, de haber conocido tales hechos, la Administración de Terrenos no hubiera autorizado la compraventa; tampoco hubiese la Junta de Planificación aprobado la consulta para la segregación.⁶

Toda vez que el consentimiento prestado por la Administración de Terrenos antes, durante y luego de la compraventa estuvo viciado, la compraventa entre esta y Pego es nula. El consentimiento de la Administración, dadas las acciones dolosas por parte de Pego, recayeron sobre elementos esenciales del contrato que afectaron su consentimiento. Pego incurrió en una serie de malas artes, deshonestidad y mala fe para beneficiarse de la compra del terreno, evadiendo así los requisitos que exige nuestro ordenamiento jurídico para la compraventa realizada. Al no existir los hechos que justificaban

⁶ Conforme la determinación de hecho número 76 de la Sentencia, “[l]a petición a la Junta de Planificación se hizo también a base del expediente administrativo, incluyendo la solicitud de compra, cartas y representaciones”.

la excepción de venta directa, de acuerdo al Reglamento para la Adquisición y Disposición de Propiedades Inmuebles de la Autoridad de Terrenos,⁷ lo que procedía era la venta mediante pública subasta.

El dolo incurrido por Pego fue grave, de manera que procedía, tal y como lo hizo el TPI, decretar la nulidad de la escritura de compraventa. Además, por razón de que los contratos que adolecen de nulidad no producen efectos jurídicos, procedía devolver las cosas al estado en que se encontraban originalmente. Por todo lo cual, no se cometieron los errores señalados por Pego.

Apelación de los esposos Ojeda-Ribada y Caribbean

Transport

En su primer señalamiento de error, el matrimonio Ojeda-Ribada y Caribbean Transport alegaron que el TPI erró en su apreciación de la prueba al concluir que estos no eran terceros registrales de buena fe, a quienes les asistía la presunción del Artículo 105 de la Ley Hipotecaria, *supra*. En particular, sostuvieron que estos desconocían la realidad extraregstral de la parcela y que de las determinaciones de hechos de la Sentencia apelada no se evidenciaba su conocimiento sobre este particular. Por su parte, la Administración de Terrenos indicó que el TPI recibió prueba suficiente para establecer incontrovertidamente que los apelantes conocían sobre el pleito instado por Autos Vega en contra de Pego y la Administración de Terrenos solicitando la nulidad de la compraventa y, por ende, la realidad extraregstral del inmueble.

⁷ Reglamento Núm. 4668 de 27 de marzo de 1992.

Discutiremos el señalamiento antes reseñado junto con el tercer error formulado por dichos apelantes. En este los esposos Ojeda-Ribada y Caribbean Transport plantearon que el TPI incidió al concederle credibilidad selectiva y contradictoria al testimonio de Hernández Arencibia en cuanto a que le informó a Ojeda Santiago sobre el pleito instado por Autos Vega. Los apelantes reiteraron que el testimonio de Hernández Arencibia, de por sí, no era suficiente para destruir la presunción que estos tenían a su favor y establecer que actuaron de mala fe al realizar la compraventa con Pego. Al respecto, la Autoridad de Terrenos reiteró lo argüido previamente en cuanto al primer error y destacó que los apelantes no lograron establecer que la determinación del foro primario fuera una irrazonable como para revertir el dictamen apelado.

Sobre este particular, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos:

5. Caribbean Transport Refrigeration & Power Systems, Inc. es una corporación incorporada al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cuyo único accionista y oficial corporativo es Isidro Ojeda Santiago. Bajo este nombre corporativo, Ojeda opera su empresa comercial indistintamente como un *alter ego* del otro.
26. **Un mes después de adquirir de la Administración de Terrenos la propiedad, Pego Investment Corporation, como vendedor, e Isidro Ojeda Santiago, como comprador, otorgaron un Contrato de Opción de Compraventa por el cual el vendedor acordó vender al comprador la parcela de terreno 10-C-4, con una cabida de 0.9289 cuerdas equivalentes a 3651.0075 metros cuadrados por el precio de \$1,095,300.00.**

27. El comprador depositó con el vendedor la suma de \$15,000.00, cuya suma se acreditaría al precio de compraventa, mediante cheque #3835, fechado 21 de noviembre de 2000, expedido por Caribbean Transport Refrigeration & Power Systems, a favor de Pego Investment Corp.
28. El cheque #3835 expedido por Caribbean Transport a favor de Pego Investment fue endosado por Pego Investment a favor de René Hernández, y endosado por éste a su vez, en su carácter personal.
29. **El 27 de febrero de 2001, Pego Investment Corp. como vendedor e Isidro Ojeda Santiago y Clarise René Ribada Tabelisma como compradores, otorgaron la Escritura Núm. 25 sobre Compraventa Asumiendo Hipoteca ante el Notario Público Luis M. Nolla Vilá, mediante la cual adquirieron de Pego Investment Corp. el inmueble por el precio acordado de \$1,095,300.00.**
.
34. **Quince (15) días antes de la compraventa entre Pego Investment y Ojeda-Ribada, el 12 de febrero de 2001, Pego Investment Corp. presentó Demanda sobre Desahucio y Cobro de Dinero contra Autos Vega, Inc., caso número K AC2001-0297 (507).**
35. **En el caso número K PE2001-0297 (507) el 27 de abril de 2001, Pego Investment presentó Solicitud Urgente de Sustitución de Partes de Acuerdo a la Regla 22.3 de Procedimiento Civil, para sustituir a Pego Investment por Ojeda como demandante en el pleito de desahucio.**
.
62. **Para el 21 de noviembre de 2000, es decir, un mes después de haber adquirido la propiedad [de] la Administración de Terrenos mediante compraventa, Hernández Arencibia había negociado y otorgado un contrato de opción de compraventa con Ojeda y/o Caribbean**

Transport, recibiendo un pago de \$15,000.00 como compromiso de la opción de compraventa.

92. **Cuando Ojeda adquirió en el año 2001 la Parcela de Pego Investment, Ojeda conocía de la existencia del pleito incoado en diciembre del año 2000, en el cual Autos Vega impugnó la transacción entre Pego Investment y la Administración de Terrenos.**

93. **Antes de la compraventa, Hernández Arencibia y Ojeda se veían con frecuencia y hablaban.**

94. Ojeda prefería comprar en vez de pagar renta Hernández Arencibia.

95. **Hernández Arencibia le proveyó a Ojeda todas las facilidades financieras para que Ojeda pudiera comprar.**

98. **Hernández Arencibia le hizo concesiones financieras a Ojeda, incluyendo financiarle la diferencia entre el precio de venta y la hipoteca obtenida por Ojeda, y requerirle únicamente \$15,000.00 como pago inicial para la opción de la propiedad que le vendió en más de un millón de dólares.**

102. **Para mediados del año 2000, Ojeda estaba buscando un local para su negocio.**

103. **Para aproximadamente el mes de septiembre del año 2000, Ojeda había hablado por teléfono con Hernández Arencibia sobre la disponibilidad de un solar.**

104. **Ojeda y Hernández Arencibia se reunieron en la oficina del último en el sector Bechara en la Avenida Kennedy.**

108. **Hernández Arencibia fue quien sugirió a Ojeda que debía ir a FirstBank y a Bank Trust para la transacción.**

109. Bank Trust, recomendado por Hernández Arencibia, fue el banco que le hizo la mejor oferta a Ojeda.

110. Durante las negociaciones, Ojeda y Hernández Arencibia, discutieron el hecho de que Autos Vega ocupaba la propiedad y que era necesario desahuciarlo antes de que Ojeda adquiriera la misma. En efecto, el pleito de desahucio se inicio el 12 de febrero de 2000, 15 días antes de la compraventa. Ramón Vega testificó que Autos Vega desistió de la demanda por cuestiones legales; no había beneficio para ellos. Declaró que al presentar la demanda, Autos Vega entendió que debía haber un proceso. Estaban interesados en adquirir el terreno que tenían sub-arrendado a Hernández Arencibia. En el proceso que se hizo para la venta de la parcela a Hernández Arencibia, no se le dio a Autos Vega la oportunidad de participar. Ellos estaban interesados.

111. Ojeda le alquiló a Hernández Arencibia un espacio de oficina para acomodar sus empleados, mientras esperaba que Autos Vega desalojara el solar que Ojeda adquirió de Pego Investment. (Énfasis suplido).

De acuerdo a los hechos probados, el TPI determinó que los esposos Ojeda-Ribada y Caribbean Transport no eran terceros registrales. En particular, dispuso que:

[I]a prueba establece de forma preponderante que previo a la compraventa, Ojeda conocía que la propiedad adquirida era objeto de un litigio por lo tanto, no puede invocar la figura de tercero de buena fe. La prueba, incluyendo el testimonio de Hernández Arencibia, refuta las alegaciones de Ojeda en el sentido de que se enteró del litigio de Autos Vega con posterioridad a la compraventa a Pego Investment y en ocasión de hacer gestiones encaminadas al desalojo de la propiedad por parte de Autos Vega. Conforme a ello, procedemos declarar HA LUGAR la demanda en

contra de los codemandados Isidro Ojeda Santiago, Clarise René Ribada Tabelisma, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, y Caribbean Transport Refrigeration & Power Systems, Inc. (Énfasis suplido).

Luego de evaluar el expediente, concluimos que el TPI determinó correctamente que los esposos Ojeda-Ribada y Caribbean Transport no eran terceros registrales de buena fe, toda vez que conocían sobre la realidad extraregstral del inmueble adquirido de parte de Pego. En particular, estos tenían conocimiento de la acción de impugnación presentada por Autos Vega y las razones para la nulidad de la compraventa entre la Administración de Terrenos y Pego, antes de comprar la parcela en controversia. Por todo lo cual, no se cometieron los errores señalados. Veamos.

Durante el trámite del pleito ante el TPI, Ojeda Santiago otorgó declaración jurada en la que dispuso:

5. Que antes de otorgar la escritura de compraventa de esta Propiedad, el Sr. René Hernández Arencibia, Presidente de la corporación vendedora[,] me indicó que al momento de cerrar la transacción y otorgar la escritura de compraventa no me podía hacer entrega de la posesión de toda la Propiedad, aclarándome que una porción de la misma, con una cabida aproximadamente [de] 900 metros cuadrados, aún estaba en posesión de Autos Vega, Inc. pero que ya había iniciado los trámites para recuperar la posesión de la misma, y el 12 de febrero de 2001 había radicado una demanda en desahucio contra Autos Vega, Inc.

6. Que luego de otorgar la escritura de compraventa el 27 de febrero de 2001, me comuniqué con el Sr. Hiram Ramírez, Gerente General de Autos Vega, Inc. para notificarle sobre **mi intención de comenzar a utilizar el predio de terreno que Autos Vega estaba ocupando y éste me informó que su empresa no tenía intenciones de entregar dicho terreno.** En esa ocasión, el Sr. Ramírez me informó

que Autos Vega había demandado a Pego Investment Corporation, por estos terrenos.

7. Que inmediatamente el Sr. Ramírez me informó de la existencia de un pleito instado por Autos Vega contra la corporación que me vendió la Propiedad le remití una carta al Sr. René Hernández, Presidente de Pego Investment Corp.[,] para informarle de esta situación de la cual me había enterado el Sr. Ramírez.

10. Que reitero, que a la fecha que compré la Propiedad no tenía conocimiento de impedimento legal alguno para comprar la Propiedad a Pego Investment Corporation.
(Énfasis suplido; subrayado nuestro).

Además, de una carta suscrita el 22 de marzo de 2001, por el señor Ojeda Santiago, como Presidente de Caribbean Transport, a Hernández Arencibia este le informó lo siguiente:

[l]a presente es para solicitarle información sobre la propiedad adquirida por Caribbean Transport [...] en la Urbanización Industrial Bechara, el 27 de febrero de 2001.

Cuando se negocio (sic) la compra de dicha propiedad usted nos informo (sic) que parte de la propiedad se encontraba rentada por Autos Vega, Inc. y que usted le había informado al Sr. Ramón Vega – Presidente de Autos Vega, Inc. [-] de sus intenciones de vender la misma y que debido a que el contrato de arrendamiento que Autos Vega, Inc. sostenía con usted estaba vencido no existían mayores problemas en la adquisición, disposición y uso de dicha propiedad.

Una vez adquirida dicha propiedad nos comunicamos a las oficinas de Autos Vega, Inc., para notificarle sobre nuestras intenciones de comenzar a preparar dicho terreno con el propósito de poder establecernos y comenzar operaciones, en ese momento se le informo (sic) al Sr. Hiram Ramírez – Gerente General de dicha empresa [-] y para nuestra sorpresa el Sr. Ramírez nos informo (sic) de que su empresa no tenía intenciones de entregar dicho terreno porque tenían un contrato de arrendamiento con usted y que al momento estaban pagando renta y dicha renta se encontraba al día. Además **esta compra-venta era ilegal debido a**

que el Sr. Ramón Vega le tenía un caso en los tribunales a usted por dichos terrenos.

Agradecemos su pronta atención a este asunto por que (sic) nos esta (sic) deteniendo nuestros planes de trabajo. (Énfasis suplido).

Hernández Arencibia acusó de recibo dicha carta y le replicó que:

[I]e ratifico lo que le informé el día que negociamos la compra de la propiedad adquirida por su compañía en el sentido de que Autos Vega, Inc. tenía ocupada parte de la propiedad, extremo que Usted conocía, con motivo de un contrato de arrendamiento que tenía con el que suscribe, el que está vencido desde el 30 de septiembre [de] 2000 [...]. **También le confirмо que le informé a Vega de la operación de venta y que tenía que mudarse, prometiéndome que iba a ver como resolvía la situación, pero para sorpresa mía lo que hizo fue establecer una acción legal, totalmente ilógica, que solo persigue ganar un poco de tiempo.** (Énfasis suplido).

En el interrogatorio y requerimiento de admisiones cursado por la Administración de Terrenos a Pego se le inquirió a Hernández Arencibia sobre las comunicaciones sostenidas con los esposos Ojeda-Ribada para la compraventa del terreno. Hernández Arencibia manifestó que las conversaciones para la compraventa iniciaron en noviembre de 2000 y declaró que le había informado a los nuevos adquirentes de la parcela sobre los pleitos que estaban en curso antes de la compraventa, según consta en la determinación de hecho número 92 de la Sentencia.

En particular, se le preguntó:

12. Indique si al momento de la compraventa a favor de la parte compradora:

IV. Que al momento de usted venderle esta propiedad a la parte compradora, la misma estaba siendo objeto –y aún continúa siéndolo –de dos litigios judiciales: 1) uno promovido desde el 29 de diciembre de 2000– a menos de 2 meses previos a dicha compraventa– precisamente por la entidad– Autos Vega, Inc.–

que continuaba en posesión y control de la propiedad que entonces ella (la parte compradora) adquiriría y también precisamente dirigido a obtener la nulidad del título de aquella parte (Pego Investment, Corp.) que entonces se lo estaba trasladando a ella en compraventa; alegándose allí que en el previo **proceso de compraventa efectuado entre la Administración y Pego Investment, Corp. se violentaron ciertas normas que deben regir los traspasos a entidades particulares de propiedad pública** pertenecientes a y bajo custodia de la primera; **y 2) otro promovido por usted el 12 de febrero del (sic) 2001 –a escasos días antes de la compraventa– interesando el desalojo de esta propiedad por la entidad que continuaba y todavía continúa en su posesión– Autos Vega, Inc.–, así como el cobro de lo que alega se le adeuda por concepto de tal ocupación.** (Énfasis suplido).

A lo anterior, Hernández Arencibia contestó:

12. A) **Sí, el comprador tenía conocimiento del contrato vencido con Autos Vega y sustituyó a Pego Investment Corp. en el pleito de desahucio.**

B) IV. 1. **Nunca se le ocultó los asuntos señalados en su interrogatorio. Siempre supo que era una actitud dirigida a hacer daño y así lo entendió el Tribunal.** Se reunió con ellos y se percató de lo expresado anteriormente. (Énfasis suplido).

Del expediente apelativo se desprende que los apelantes conocían el estatus registral de la propiedad que adquirieron de parte de Pego, no solo por el breve plazo que transcurrió luego de la compraventa entre la Administración de Terrenos y Pego y de Pego con los esposos Ojeda-Ribada,⁸ sino que también por la amistad que los unía. De la deposición de Hernández Arencibia se desprende tal hecho:

⁸ La compraventa entre la Administración de Terrenos y Pego se concretó el 17 de octubre de 2000, y ya para el 21 de noviembre de 2000, Pego y el señor Ojeda Santiago habían otorgado el contrato de opción de compraventa de la parcela. Poco después, para el 12 de febrero de 2001, Pego había presentado demanda sobre desahucio y cobro de dinero contra Autos Vega y dos semanas después, el 27 de febrero de 2001, Pego y los esposos Ojeda-Ribada suscribieron escritura de compraventa asumiendo hipoteca.

P. A don Isidro. Usted le vendió a don Isidro.

R. Es correcto.

P. ¿Don Isidro le pagó a usted qué cantidad de dinero?

R. Fue una venta eh... con un alto grado de amistad porque nadie compra una propiedad de esa magnitud con quince mil pesos en la mano. No existe comprar una propiedad de esa magnitud con un pronto de quince mil. (Énfasis suplido; subrayado nuestro).

Incluso, Hernández Arencibia le ayudó a estos con el financiamiento para la compraventa y les permitió establecerse en sus oficinas hasta que Autos Vega desalojara la parcela en controversia.

Así las cosas, concluimos que a pesar de que los esposos Ojeda-Ribada y Caribbean Transport adquirieron la parcela 10-C4 a título oneroso, mediante un negocio intervivos de la persona que aparecía en el Registro de la Propiedad como dueño, estos conocían, previo a adquirir el solar, sobre la controversia en torno a la legalidad de la adquisición de la finca y consecuentemente sobre la posible inexactitud del Registro, debido al pleito presentado por Autos Vega. En consecuencia sabían sobre la posible ineficacia del negocio efectuado entre Pego y la Administración de Terrenos. En fin, los apelantes no actuaron de buena fe al adquirir la parcela, puesto que la buena fe requiere el desconocimiento por parte del adquirente sobre la inexactitud del Registro o problemas.

Conforme lo antes expuesto, se logró rebatir la presunción de buena fe que gozaban los esposos Ojeda-Ribada, de manera que estos no pueden ser considerados como terceros registrales. Reiteramos nuevamente que este foro apelativo no habrá de intervenir con la función judicial de los foros de primera instancia, salvo que exista un craso abuso de discreción, perjuicio, parcialidad o que el foro se equivocara en la

interpretación de la norma procesal o sustantiva. En consecuencia, no intervendremos con la apreciación de la prueba del TPI, por lo que no se cometió el primer error.

Lo mismo concluimos en cuanto al tercer error señalado. El TPI ejerció su discreción al evaluar los diferentes testigos que declararon ante dicho foro, entre estos Hernández Arencibia. Tal función judicial merece nuestra deferencia. Además, del expediente surgen suficientes documentos para sustentar los hechos a los que el TPI le dio credibilidad. No encontramos base racional por la cual debemos sustituir las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho de dicho foro. Como vemos, del expediente se sostiene la determinación del foro primario.

Adelantamos que el segundo y cuarto error señalado por estos apelantes será discutido junto con el segundo error planteado por FirstBank por estar relacionados entre sí.

Apelación de FirstBank

En el primer error, FirstBank alegó que el TPI incidió al determinar que no era un tercero registral protegido por las constancias del Registro de la Propiedad y al ordenar la cancelación de las hipotecas que garantizan su crédito. La entidad bancaria aseveró que el dictamen de nulidad de las compraventas emitido por el foro primario no le afectaba como tercero registral, ya que descansó en las constancias del Registro de la Propiedad y desconocía de la realidad extraregstral del inmueble al momento de proveer el financiamiento. Así las cosas, solicitó que se revocara parcialmente la Sentencia a los fines de determinar que era un tercero registral.

En cambio, la Administración de Terrenos arguyó que FirstBank pasó por desapercibidas múltiples irregularidades durante el proceso de otorgamiento del contrato de préstamo a

los esposos Ojeda-Ribada, lo que denotaba descuido y/o falta de diligencia por parte de la entidad bancaria como para ser considerada tercero registral de buena fe. Además, señaló que la única prueba presentada por el banco, el contrato de préstamo, denotaba falta de confiabilidad en la información provista por los esposos Ojeda-Ribada, de manera que FirstBank no ejerció debida diligencia.

Al respecto, el foro de primera instancia formuló las siguientes determinaciones de hechos:

30. El 27 de febrero de 2001, Isidro Ojeda y su esposa suscribieron un pagaré garantizado por hipoteca constituida sobre inmueble, por la suma principal de \$605,000.00 según Escritura Núm. 26 ante el notario público Luis M. Nolla Vila. **Bank Trust pagó a FirstBank una deuda hipotecaria por la suma de \$220,000.00 y retuvo en garantía el pagaré que garantizaba dicha deuda.**
31. Los codemandados, Isidro Ojeda y Clarise Ribada mediante la Escritura Núm. 27 de fecha 27 de febrero de 2001, ante Luis M. Nolla Vilá **constituyeron hipoteca en garantía de pagaré hipotecario para garantizar al vendedor o tenedor del pagaré el pago del principal del mismo ascendente a \$225,000.00.**
32. El 27 de febrero de 2001, Ojeda entregó el cheque #4017 de Banco Santander, girado contra la cuenta de Caribbean Transport a favor de René Hernández por la suma de \$30,300.00 para completar el pago acordado en el contrato de Opción de Compraventa.
.
.
.
.
.
.
.
36. **El 29 de junio de 2005, Caribbean Transport obtuvo un préstamo de FirstBank por la suma principal de \$1,215,000.00 y una línea de crédito por la suma de \$300,000.00.**
37. **El 29 de junio de 2005, el Sr. Ojeda y su esposa suscribieron un "Loan Agreement" y un "Pledge**

and Security Agreement” mediante el cual le entregaron a FirstBank en prenda: (i) un pagaré a favor de Bank Trust debidamente endosado por Eurobank (tenedor) a favor de FirstBank con vencimiento a la presentación y por la suma de \$605,000.00, garantizado por hipoteca constituida sobre el inmueble; (ii) un pagaré al portador vencidero a la presentación por la suma principal de \$225,000.00, garantizado por hipoteca constituida sobre el inmueble; y (iii) un tercer pagaré a favor de FirstBank o a su orden por la suma principal de \$685,000.00[,] garantizado por hipoteca constituida sobre el inmueble.

38. El 29 de junio de 2005, como parte del financiamiento de FirstBank, Ojeda y su esposa suscribieron garantías ilimitadas y continuas, convirtiéndose en garantizadores solidarios.

39. A partir del 29 de junio de 2005, FirstBank es el único acreedor hipotecario sobre la propiedad objeto del presente litigio.

40. El 29 de junio de 2005, FirstBank procedió a saldar el balance de cancelación del pagaré por la suma de \$225,000.00 mediante cheque #92727, por la suma de \$154,006.15 a favor de Pego Investment. El referido pagaré fue cancelado mediante la Escritura Núm. 61 otorgada el 5 de julio de 2005, ante el notario Michael Rachid Piñeiro.

.
114. En lo que se refiere a FirstBank, la única reclamación que existe contra FirstBank es en relación a su acreencia como acreedor hipotecario del gravamen que existe sobre la propiedad objeto de la controversia.

115. FirstBank no tuvo ninguna participación en las compraventas efectuadas entre la Administración de Terrenos y Pego Investment; y entre Pego Investment y Ojeda-Ribada.

116. Al momento de firmar el "Loan Agreement" con el First Bank el 29 de junio de 2005, Ojeda le representó a FirstBank bajo juramento que no había ningún pleito relacionado con la propiedad. Dicha representación fue falsa. Dicho documento carece de suficientes garantías de confiabilidad. Nótese que, en las páginas 5, 6 y 7 del "Loan Agreement" de Ojeda con el FirstBank hay irregularidades porque el texto de la página 6 no sigue el texto de la página 5. De igual forma, el texto de la página 7 no sigue el texto de la página 6. En la página 6 falta información relacionada a las representaciones y garantías que provee Ojeda ("representations and warranties"). De la página 6 a la 7, faltan las secciones y subsecciones que tendrían los números 3.1, 3.1.1 y subsiguientes, y las secciones que tendrían los números 3.2, 3.2.1 y subsiguientes. Es decir, la página 6 no parece formar parte del "Loan Agreement". Más importante aún, en relación a este asunto es que dicha página 6 no tiene las iniciales de Ojeda, solamente tiene las iniciales del representante del FirstBank. Ante el contenido de dichas páginas, el cual incluiría, naturalmente, cualquier información específica relacionada a litigios, se trata de una irregularidad seria que debió ser explicada por el FirstBank y debió, además, alertar a los oficiales del FirstBank sobre la confiabilidad de la información provista por Ojeda en relación a este tema medular para la protección que la garantía hipotecaria ofrecía en el financiamiento. La información sobre el alcance y las consecuencias de dicha irregularidad en el "Loan Agreement", y las gestiones de debida diligencia que causó o debió causar previo a completarse el negocio jurídico, estaba o debía estar en posesión del

FirstBank. Sin embargo, el FirstBank no ofreció la misma aún cuando en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio, la Administración de Terrenos cuestionó que Ojeda-Ribada no le hubieran informado del litigio al FirstBank.

117. La prueba creída por el Tribunal establece las irregularidades anteriormente indicadas en las páginas 5, 6 y 7 del "Loan Agreement".

118. De acuerdo al "Loan Agreement", en el mismo el FirstBank fue representado por su oficial autorizado, el Sr. Nelson Rivera, quien lo firmó e inició todas las páginas del contrato, incluyendo la página distinta del "Loan Agreement" que no fue iniciada por Ojeda (página 6). Sin embargo, **FirstBank no presentó el testimonio de testigo alguno para establecer que ante dichas irregularidades en el "Loan Agreement", efectuó alguna diligencia para determinar la realidad extra registral (sic),** algo que debió hacer en vista de que estaba proveyendo un refinanciamiento de \$1,215,000.00 para una propiedad alegadamente adquirida por Ojeda-Ribada de Pego Investment por la cantidad de \$1,095,300.00 un mes después de que Pego Investment la adquirió de la Administración de Terrenos por \$192,150.00, más una línea de crédito ascendente a \$300,000.00.

119. En el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio, **FirstBank anunció que presentaría como prueba diecisiete (17) documentos distintos. (Véase, páginas 66-67). Anunció, además, que presentaría como testigos "al Sr. Gilberto López Santiago u otro oficial de FirstBank con conocimiento de los hechos del caso de epígrafe, quienes testificarían en torno a la participación que tuvo FirstBank en las transacciones y, específicamente, que su única participación es como acreedor hipotecario". Sin embargo, en el juicio, FirstBank renunció a**

presentar dicha prueba documental y testifical, y se limitó a presentar únicamente como prueba un solo documento, el contrato de préstamo o "Loan Agreement".

120. No obra en autos una Certificación Registral de la propiedad en cuestión.

121. Por último, en su Memorando de Derecho, el FirstBank argumenta a favor de que debe considerarse a Ojeda-Ribada su deudor hipotecario, como un tercero de buena fe. Sin embargo, la prueba estableció que Ojeda-Ribada, el deudor hipotecario del FirstBank, conocía de la realidad extra registral (sic) en virtud de la cual se había iniciado un litigio para impugnar la compraventa de Pego Investment a la Administración de Terrenos desde antes de que Ojeda-Ribada adquiriera de Pego Investment la propiedad posteriormente hipotecada por Ojeda-Ribada a favor del FirstBank.

122. En conclusión, a la luz de las circunstancias, el FirstBank no actuó diligentemente en el negocio de refinanciamiento para el cual reclama la protección de la defensa de tercero de buena fe registral. (Énfasis suplido).

En consideración a lo anterior, el TPI concluyó lo siguiente:

[e] FirstBank tampoco puede ser considerado un tercero de buena fe. Al momento de verificarse el contrato de hipoteca durante el año 2005, los codemandados Ojeda y Ribada, deudores hipotecarios del FirstBank junto con la codemandada Caribbean Transport Refrigeration & Power Systems, Inc., eran partes en el presente litigio. El financiamiento con el FirstBank se tramitó cuatro (4) años después de haberse efectuado el negocio de compraventa entre Pego Investment y Ojeda-Ribada, y el FirstBank no actuó diligentemente para determinar cuál era la realidad extra registral (sic) de la propiedad objeto de financiamiento. En el expediente del préstamo hay irregularidades que establecen la falta de diligencia; unido a esto (sic), la información que surgía del Registro de la Propiedad sobre

las particularidades de las transacciones previas entre Pego Investment y la Administración de Terrenos, y Pego Investment y Ojeda-Ribada requerían que el FirstBank realizara gestiones adicionales para verificar la realidad extra registral (sic) a base de información disponible, incluyendo los registros judiciales que establecían la existencia de la reclamación contra Isidro Ojeda y su esposa Clarise René Ribada relacionada a la propiedad. (Énfasis suplido).

De ahí que, el foro apelado concluyó que para todos los efectos, FirstBank era un tercero civil, mas no un tercero registral. En particular, consideró que:

[p]ara fines de la causa en contra del FirstBank, en el caso de autos, el Tribunal no alberga duda que el FirstBank era un tercero civil que no fue parte del negocio jurídico entre Pego Investment (Hernández Arencibia) y Ojeda-Ribada. Sin embargo, si bien es cierto que FirstBank adquirió un derecho real a título oneroso, a saber, un préstamo garantizado por la constitución de la hipoteca, no es acreedor a la defensa que invocó en el sentido de que le amparaba la protección del Artículo 105 de la Ley Hipotecaria[.] (Énfasis suplido).

En cuanto a la diligencia exigible a la entidad financiera y la prueba aportada por dicha parte, el TPI señaló que:

el récord establece falta de un ejercicio de diligencia razonable por parte de FirstBank. Según indicamos previamente, FirstBank únicamente sometió como prueba el contrato de préstamo o "Loan Agreement". FirstBank no presentó prueba, testifical o documental alguna sobre los documentos que le solicitó a Ojeda, si alguno, a la fecha de la transacción y, peor aún, no explicó los defectos e irregularidades en el "Loan Agreement", a las páginas 5, 6 y 7, donde falta información crucial, incluyendo las iniciales de Ojeda en la página 6, lo que requiere un inferencia a favor de la Administración de Terrenos en el sentido de que, lejos de haber diligencia de su parte, hubo un descuido por el FirstBank en la formalización del contrato de préstamo, lo cual le hace inelegible para ser

acreedor a la defensa de tercero registral. Dicho de otra manera, [...] FirstBank no estableció que buscó "asegurarse que estaba realizando un negocio válido con la persona que aparecía en el Registro de la Propiedad con facultades para enajenar el bien inmueble en cuestión".

Debido a que la prueba que obra en autos no permite una inferencia a favor de la defensa de tercero registral en lo que al FirstBank respecta, también procede declarar HA LUGAR la demanda en contra del FirstBank. (Énfasis suplido).

Concurrimos con la determinación del foro primario. Si bien es cierto que FirstBank es un tercero civil, ya que no participó en la compraventa entre Pego y los esposos Ojeda-Ribada, no ejerció la diligencia razonable exigible a una institución financiera, con relación a la revisión de las constancias del Registro, a la hora de conceder el financiamiento al mencionado matrimonio. Por lo tanto, no cumplió con el requisito de buena fe.

En nuestro ordenamiento el requisito de buena fe exige el ejercicio por parte del tercero adquirente de diligencia razonable, es decir, que se evalúen las constancias del Registro de la Propiedad. A pesar de que no se exige un estudio técnico-jurídico, a los bancos se les requiere mayor diligencia. Conforme el derecho esbozado, FirstBank, como institución financiera, cuenta con los recursos y conocimiento que un ciudadano común y corriente no posee para detectar cualquier anomalía en el trámite de financiamiento. De acuerdo a la prueba presentada ante el TPI, la presunción de buena fe que cobijaba a FirstBank fue derrotada y dicha parte no rebatió lo expuesto en su contra.

Del expediente apelativo surge que dicha entidad financiera basó su protección registral en el argumento de que de las constancias del Registro de la Propiedad no surgía nota o

aviso alguno que le alertara sobre los litigios pendientes ni la nulidad de las compraventas. La Administración de Terrenos, por su parte, logró rebatir la presunción de buena fe, denotando la falta de confiabilidad de la información contenida en el contrato de préstamo, en particular en lo relacionado a pleitos relacionados con la propiedad. Ante tal situación, le correspondía a FirstBank controvertir lo señalado por la Administración detallando cómo corroboró que la información provista por los esposos Ojeda-Ribada fuera cierta. Además, dicha parte, a pesar de haber anunciado la presentación de abundante prueba documental y testigos, procedió a solo presentar el "Loan Agreement", documento que ya estaba estipulado, sin más. En conclusión, FirstBank no demostró que hubiera descansado en las constancias del Registro, no presentó prueba, solo presentó el "Loan Agreement". Por lo tanto, procedía, como resolvió el TPI, ordenar la cancelación de las hipotecas que garantizaban el crédito de FirstBank.⁹

En el segundo error señalado, los esposos Ojeda-Ribada y Caribbean Transport adujeron que el foro primario incidió al declarar Ha Lugar la reclamación de la Administración de Terrenos en contra de todos los codemandados sin distinguir las consecuencias que tendría tal dictamen para cada uno. En particular, señalaron que la Sentencia apelada no disponía sobre la obligación de las partes de restituirse sus respectivas prestaciones, tras la declaración de nulidad de la compraventa entre la Administración de Terrenos y Pego. Mientras, que en el segundo error señalado por FirstBank en la alternativa, dicha

⁹ En su escrito, FirstBank señaló que la Sentencia apelada no era clara por qué a pesar de que ordenaba la cancelación del gravamen hipotecario a favor de dicha parte, no disponía nada en cuanto los pagarés inscritos y dados en prenda por los esposos Ojeda-Ribada. Adelantamos, que abundaremos sobre este particular en la discusión de los próximos errores.

parte arguyó que el foro de primera instancia erró al declarar nulos los contratos de compraventa de la parcela y no ordenar la devolución de las contraprestaciones otorgadas entre las partes. La Administración de Terrenos, por su parte, planteó que los apelantes solicitaron la devolución de sus prestaciones por primera vez en apelación y que de sus alegaciones y la prueba no procedía tal remedio.

De un estudio del expediente surge que los esposos Ojeda-Ribada, Caribbean Transport y FirstBank no solicitaron tal remedio ante el foro primario ni presentaron reclamación al respecto.

Como se sabe, de ordinario, los tribunales apelativos nos abstenemos de considerar planteamientos formulados por primera vez en apelación. Fuertes, Guillermet y v. ARPe, 130 D.P.R. 971, 974-975 (1992). Sin embargo, también es norma en nuestro ordenamiento que los tribunales pueden conceder aquellos remedios que procedan en derecho, de acuerdo a las alegaciones y la prueba, aún cuando las partes no los hayan solicitado. Reglas 42.4 y 71 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.4; R. 71.

En la Sentencia apelada, el TPI dispuso lo siguiente:

[a] tenor con los anteriores principios de derecho y las determinaciones de hechos antes expuestas, este Tribunal concluye que la Escritura de Compraventa otorgada entre la Administración de Terrenos de Puerto Rico y Pego Investment es nula por ser contraria a la ley, la moral, y el orden público, debido a que la compraventa se perfeccionó sin la celebración de pública subasta, por lo que **todo tiene que revertir al estado en que se encontraba previo a la transacción.** (Énfasis suplido; subrayado nuestro).

Así las cosas, en la parte dispositiva de la Sentencia, el foro de primera instancia dispuso que:

[e]n atención a que hemos determinado, como cuestión de hecho y de derecho, que Isidro Ojeda Santiago, su esposa Clarise René Ribada Tabelisma y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, al igual el *alter ego* de éstos, Caribbean Transport Refrigeration & Power Systems, Inc., no son terceros registrales, y que el FirstBank tampoco lo es, **procede la reparación natural o reintegración en forma específica, mediante la devolución de la propiedad a la Administración de Terrenos sin gravamen alguno de la parcela objeto de la compraventa con Pego Investment Corp. y las transacciones posteriores con Ojeda-Ribada-Caribbean, y con el FirstBank.** (Énfasis suplido; subrayado nuestro).

En consecuencia, el TPI declaró Ha Lugar la demanda instada por la Administración de Terrenos y ordenó lo siguiente:

se ordena al Registrador/a de la Propiedad a que proceda a la cancelación en el Registro de la inscripción de la compraventa de la parcela de terreno vendida por la Administración de Terrenos de Puerto Rico a Pego Investment Corp., y de la compraventa posterior efectuada por Pego Investment Corp. a favor de Isidro Ojeda Santiago, Clarise René Ribada Tabelisma y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos[.]

Se ordena, también, la cancelación del gravamen hipotecario por Isidro Ojeda Santiago, Clarise René Ribada Tabelisma y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, y Caribbean Transport Refrigeration & Power Systems Inc. **a favor del FirstBank.** (Énfasis suplido).

En consecuencia, el TPI revirtió todo a su estado original, es decir, a la situación antes de la compraventa entre la Administración de Terrenos y Pego. Sin embargo, FirstBank destacó que la Sentencia apelada no era clara porque subsistirían las hipotecas en garantía de los pagarés que fueron entregados por parte de Bank Trust a FirstBank.

Aclaramos, conforme resolvió el TPI, que procede la restitución de todo a su estado primitivo, por consiguiente, la cancelación de toda transacción entre las partes que se haya

dado como parte o a consecuencia de la compraventa de la parcela 10-C4. Con relación al FirstBank, de acuerdo a las determinaciones de hechos del TPI, se cancelará todo gravamen hipotecario y pagaré hipotecario que tenga a su favor como parte de las transacciones en controversia.¹⁰ Lo mismo sucede con las prestaciones concedidas por los esposos Ojeda-Ribada y Caribbean Transport a Pego y/o Hernández Arencibia.

Por último, los esposos Ojeda-Ribada y Caribbean Transport alegaron en el cuarto error señalado que el foro de primera instancia erró al decretar la nulidad de la compraventa entre Pego y la Administración de Terrenos y la transacción de financiamiento que FirstBank le concedió a estos.

Conforme lo discutido en la presente Sentencia, tales errores no se cometieron.

DICTAMEN

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 17 de abril de 2012.

¹⁰ De la determinación de hecho número 37 surge que:

[e]l 29 de junio de 2005, el Sr. Ojeda y su esposa suscribieron un "Loan Agreement" y un "Pledge and Security Agreement" mediante el cual le entregaron a FirstBank en prenda: (i) un pagaré a favor de Bank Trust debidamente endosado por Eurobank (tenedor) a favor de FirstBank con vencimiento a la presentación y por la suma de **\$605,000.00**, garantizado por hipoteca constituida sobre el inmueble; (ii) un pagaré al portador vencido a la presentación por la suma principal de **\$225,000.00**, garantizado por hipoteca constituida sobre el inmueble; y (iii) un tercer pagaré a favor de FirstBank o a su orden por la suma principal de **\$685,000.00**[,] garantizado por hipoteca constituida sobre el inmueble. (Énfasis suplido).

De las constancias del Registro surge que la parcela 10-C4 está afecta a las siguientes cargas:

b) Según la Inscripción 4ª HIPOTECA a favor de The Bank And Trust of Puerto Rico, por la suma principal de **\$605,000.00**[.]
c) Según Inscripción 5ª HIPOTECA a favor de Portador, por la suma principal de **\$225,000.00**[.] d) Según la Inscripción 6ª HIPOTECA a favor de Firstbank Puerto Rico, por la suma principal de **\$685,000.00**. (Énfasis suplido).

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones