

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO
PANEL VI

WILFREDO MEDINA
RAMÍREZ,
EVELYN TORRES RUÍZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

APELANTES

v

GENERAL ELECTRIC
CAPITAL CORP. OF PUERTO
RICO;
SCORPIO RECYCLING, INC.;
JOSÉ VÍCTOR LANZA
RAMÍREZ, SU ESPOSA
MARÍA ISOLINA PÉREZ
RAMOS Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

APELADOS

KLAN201401952

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Bayamón

Caso Núm.:
D AC2010-1532

Sobre:
Demanda de
Intervención y
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Romero García.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de septiembre de 2015.

El 3 de diciembre de 2014, el señor Wilfredo Medina Ramírez, la señora Evelyn Torres Ruíz y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (los Apelantes o el matrimonio Medina-Torres) presentaron ante nos un escrito de *Apelación*. En el mismo, nos solicitan que *se revoque* la *Sentencia* emitida el 12 de septiembre de 2014, notificada el 26 de septiembre de 2014, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI). Mediante dicho dictamen, el TPI declaró *No Ha Lugar* la *Demanda de Intervención* de los Apelantes y, en consecuencia, *desestimó, con perjuicio*, su reclamación.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se *revoca* la *Sentencia* apelada.

-I-

El 4 de junio de 2010, los Apelantes presentaron una *Demanda de Intervención y Solicitud de Orden de Paralización de Procedimiento de Embargo*.¹ En la *Demanda de Intervención*, solicitaron la paralización del procedimiento de embargo iniciado contra el Solar #5 de la Urbanización Villas del Este, localizado en la Urbanización El Señorial del barrio Cupey (la propiedad), la cual aparecía inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de José Víctor Lanza Ramírez y María I. Pérez (los esposos Lanza-Pérez). Los Apelantes alegaron que compraron la propiedad a los esposos Lanza-Pérez mediante **contrato verbal** a finales del año 1986, por el precio ajustado de \$139,000.00. Según sus alegaciones, los Apelantes pagaron la cantidad de \$45,000.00 en efectivo, más \$8,932.65 en mercancía de plata para ser revendida como metal reciclable y asumieron el balance de la hipoteca, la cual eventualmente saldaron. **Las partes no otorgaron escritura pública, ni documento privado.**

El 27 de septiembre de 2010, General Electric Capital Corporation of Puerto Rico (GE Capital), presentó una *Moción de Desestimación* en la que alegó que la solicitud de los Apelantes resultaba improcedente en esa etapa de los procedimientos. Arguyeron que cualquier inscripción que se hiciera sobre la ratificación de la compraventa sobre la propiedad estaba sujeta al gravamen de embargo que previamente se registró a favor de GE Capital. En respuesta, el 7 de diciembre de 2010, los Apelantes presentaron su *Oposición a Moción de Desestimación*. En la misma, rebatieron que la *Demanda de Intervención* fuera improcedente en derecho, según lo alegó GE en su *Moción de Desestimación*. Reclamaron ser los titulares de la propiedad objeto del embargo,

¹ Resulta pertinente señalar que los Apelantes habían radicado una *Moción de Intervención* en el Caso Civil Núm. D CE2004-0212, pero fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Orden* el 30 de octubre de 2014.

desde antes de que los esposos Lanza-Pérez incurrieran en la obligación que dio lugar al embargo. En vista de ello, solicitaron que se celebrara una vista evidenciaria, a tenor con lo dispuesto en la Regla 21.6 de Procedimiento Civil, y tener la oportunidad de probar sus alegaciones.²

Así las cosas, el 20 de mayo de 2011, el TPI emitió una *Resolución* en la que denegó la *Moción de Desestimación* y citó a las partes a una vista evidenciaria. Según el TPI, del matrimonio Medina-Torres demostrar que tenían un título anterior a la anotación de embargo, éstos podían tener un derecho reclamable. En vista de ello, señaló la celebración de una vista evidenciaria el 10 de octubre de 2011.

Luego de la celebración de varias vistas evidenciarias y múltiples incidencias procesales, el 12 de septiembre de 2014, el TPI dictó *Sentencia* en la que declaró *No Ha Lugar* la *Demanda de Intervención y desestimó* la reclamación con perjuicio.³ En la misma, el TPI concluyó que los Apelantes adquirieron la propiedad inmueble con el embargo, por lo que la propiedad respondería por el mismo. Dicho foro concluyó que los Apelantes solo tenían una reclamación contra los esposos Lanza-Pérez.

Insatisfechos con dicho dictamen, el 10 de octubre de 2014, los Apelantes presentaron una *Moción de Reconsideración y para que se Hagan Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Adicionales*. No obstante, el 27 de octubre de 2014, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la

² La Regla 21.6 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R.21.6, dispone lo siguiente: En aquellos casos en que la parte interventora desee obtener la posesión de la propiedad embargada, deberá presentar una moción al efecto, la cual se resolverá ofreciendo a las partes la oportunidad de una vista para expresarse sobre la solicitud del (de la) interventor(a). Si se declara "con lugar" dicha moción, la parte interventora deberá prestar fianza por el importe del embargo más cualquier otra suma que el tribunal estime apropiada para garantizar los derechos a la parte afectada como condición para recuperar la posesión de dicha propiedad.

³ El TPI notificó la *Sentencia* el 26 de septiembre de 2014.

reconsideración y solicitud de determinaciones de hechos adicionales presentada.⁴

Inconformes con el dictamen emitido, el 3 de diciembre de 2014, el matrimonio Medina-Torres presentó el *recurso de Apelación* que nos ocupa. En el mismo, alegan que el foro primario incurrió en los siguientes errores:

a. Primer error: Incurrió en error manifiesto y en parcialidad el TPI al desestimar la demanda basándose en que “los aquí demandantes adquirieron una propiedad inmueble con el embargo y la propiedad responde por el mismo”, en contravención de los artículos 1206, 1230, 1231 y 1334 del Código Civil de Puerto Rico, los artículos 104, 110, 112, 125, 236 y 246 de la Ley Hipotecaria y las Reglas 21.1 y 21.5 de Procedimiento Civil.

b. Segundo error: Incurrió en error de derecho el TPI al desestimar la demanda, desconociendo su propio dictamen correcto en derecho en una Resolución previa, que constituye la ley del caso, donde dispuso que si la parte demandante demostraba, como en efecto demostró y así lo adjudicó el propio tribunal, que tenía “un título anterior a la anotación de embargo”, tendría derecho al remedio solicitado, es decir, a la cancelación de embargo.

-II-

a. Compraventa

Según lo define el artículo 1334 de nuestro Código Civil, 31 LPRA 3741, “[p]or el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.” Por tanto, en nuestro ordenamiento jurídico, la venta se entenderá perfeccionada entre comprador y vendedor, cuando haya un acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, aunque ni

⁴ La *Resolución* fue notificada el 3 de noviembre de 2014.

la una ni la otra se hayan entregado. Art. 1339 del Código Civil, 31 LPRA sec.3746.

Establece el tratadista Vélez Torres que, en el contrato de compraventa, las partes no se entregan las cosas objeto del contrato, sino que solo nace una obligación de entregar. Por lo tanto, “este contrato solo genera entre las partes derechos de obligación; una se obliga a entregar una cosa determinada y la otra se obliga a entregar un precio.” J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Derecho de Contratos*, 1ra ed., Revista Jurídica de la UIPR, 1990, pág. 140. En esta misma línea, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que el contrato de compraventa por sí solo no transfiere el dominio de la cosa vendida. *Velco v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243 (1997). Dicho foro ha expresado, que para transmitir el dominio, nuestro ordenamiento exige: 1) el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio, o sea el perfeccionamiento del contrato; y 2) la tradición o entrega de la cosa. *Íd.*

El Art. 549 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1931, dispone que “[l]a propiedad y los demás derechos sobre la propiedad se adquieren y transmiten [...] por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.” Acorde con lo anterior, nuestro Más Alto Foro ha enunciado que “[l]a tradición como concepto jurídico consiste en poner a disposición del comprador la cosa para que éste pueda ejercitar sobre ella el dominio.” *Segarra v. Vda. de Lloréns Torres*, 99 DPR 60, 77 (1970). Los Artículos 1351–1353 de nuestro Código Civil establecen los varios modos de tradición. En lo pertinente, el Art. 1351 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3811, expone que:

Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la cosa objeto del contrato, si

de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

Ahora bien, aunque el Art. 1351, supra, se refiere únicamente al otorgamiento de escritura pública, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que “[...] tal disposición no es de carácter limitativo, no impidiendo, por lo tanto, otras formas de tradición [...]” *Segarra v. Vda. de Lloréns Torres*, supra, a la pág. 79. Añade que:

Limitar la entrega exclusivamente al otorgamiento de escritura pública como equivalente de la entrega, sería fútil aplicación mecánica del Art. 1351 que no responde a las exigencias de nuestro continuo desarrollo social y económico. Lo esencial es que se cumpla, [...] con los requisitos de la tradición. *Íd.*

Por otra parte, en *Velco v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243 (1997), nuestro Tribunal Supremo resolvió una controversia análoga a la nuestra. En el citado caso, allá para el 13 de julio de 1993, un matrimonio y una corporación (Associates) celebraron un contrato privado de promesa de compraventa (“Homesale Agreement”) de un inmueble, propiedad del matrimonio. El 14 de octubre de 1993, Velco obtuvo un embargo sobre dicho inmueble y lo presentó en el Registro de la Propiedad el 11 de diciembre de ese mismo año. Posterior a dicha anotación, el matrimonio y Associates otorgaron una “Escritura de Ratificación de Homesale Agreement”, la cual se presentó en el Registro de la Propiedad el 10 de marzo de 1994. En consecuencia, Associates pidió intervención en el pleito ante el TPI y solicitó la sustitución del embargo y prohibición de enajenar por una fianza. Ante varios trámites procesales, el TPI declaró válida la anotación de embargo y ordenó el pago de la sentencia con cargo a la fianza prestada por Associates. Associates acudió ante este foro, el cual revocó el dictamen emitido por el foro primario. Según la determinación de este foro apelativo, a través de la compraventa, el matrimonio

transfirió el título de su propiedad, por lo que el embargo no se trabó sobre sus bienes. Por lo tanto, Associates no respondía por el monto del embargo. *Velco v. Industrial Serv. Apparel*, supra, a la pág. 248. El Tribunal Supremo reiteró la normativa adoptada sobre la entrega del dominio en el caso *Segarra v. Vda. de Lloréns Torres*, supra. Acorde lo establecido en el citado caso, el Tribunal Supremo concluyó que el matrimonio entregó el dominio del inmueble el 13 de julio de 1993, momento en que Associates asumió el control de la propiedad. Agregó que el posterior otorgamiento de la escritura de ratificación, “fue solo eso; un acto para convalidar una anterior compraventa completamente válida.” *Velco v. Industrial Serv. Apparel*, supra, a la pág. 250. A esos efectos, el Tribunal Supremo confirmó a este Tribunal y determinó que, el 13 de julio de 1993, hubo una transferencia de dominio válida, por lo que el embargo fue inefectivo.

c. El Registro de la Propiedad

En Puerto Rico, la inscripción es declarativa en la mayoría de los casos, pues los derechos reales sobre inmuebles se constituyen, modifican, transmiten o extinguen, con eficacia jurídica, fuera del registro, en virtud de la aplicación de las normas de Derecho Civil. Acorde con lo anterior, el Registro de la Propiedad solo publica aquello que ha ocurrido fuera de sus libros. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da ed., Puerto Rico, Jurídica Editores, pág. 42.

El efecto principal de la inscripción registral se recoge en el Art. 546 de nuestro Código Civil, 31 LPRA, sec. 1872, el cual establece que “los títulos de dominio y de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el registro de la propiedad, no perjudicarán a tercero.” Acorde con lo anterior, el Art. 53 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2256, establece que:

[l]os títulos inscritos surtirán efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción. Se considerará como fecha de inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, aun para determinar el plazo necesario para la cancelación de asientos, la fecha de la presentación que deberá constar en la inscripción misma.

d. La anotación preventiva de embargo

El Art. 112 de la Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, según enmendada, también conocida como la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Ley Hipotecaria), permite la anotación preventiva de embargo, cuando el reclamante obtiene mandamiento de embargo **sobre bienes inmuebles del deudor demandado**. 30 LPRA sec. 2401. Nuestro Tribunal Supremo ha expresado que la anotación preventiva de embargo no crea ni declara derecho alguno a favor del anotante, no altera la naturaleza de las obligaciones, ni puede convertir en real e hipotecaria la acción que carezca de este carácter y no reserva rango como la mención. *Nieves Díaz v. Gonzalez Massas*, 178 DPR 820 (2010). El objetivo principal de esta anotación preventiva es asegurar el crédito de un acreedor del titular del bien inscrito. *Pérez Mercado v. Martínez Rondón*, 130 DPR 134, 151 (1992).

En cuanto a los efectos jurídicos de la anotación preventiva de embargo, nuestro Tribunal Supremo, citando a Díez-Picazo y Gullón, dispone que esta anotación “produce una afección de los terceros adquirentes o titulares de derechos reales sobre el bien embargado, siempre que sus títulos *tengan fecha posterior a la anotación*. En cambio, quedan inmunes si sus títulos son de fecha anterior, aunque se inscriban *con posterioridad a la anotación*”. (Énfasis en el original.) L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 4ta ed., Madrid, Ed. Tecnos, 1989, Vol. III, págs. 331-332. Dicho de otro modo, un título anterior a la anotación preventiva de embargo prevalece sobre ésta aunque se inscriba

posteriormente en el Registro de la Propiedad. *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 842; véase también, *Pérez Mercado v. Martínez Rondón*, supra, pág. 147.

Nuestro Tribunal Supremo ha sostenido que el término "título" tiene fundamentalmente dos acepciones jurídicas. Establece que, en el sentido substantivo o material, el título es la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación o extinción de un derecho; en el sentido formal o instrumental, el título es la prueba gráfica o documental que constata o autentiza aquella causa o razón de adquisición. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 702, 725 (1993); véase también, Miguel Ángel del Arco Torres y Manuel Pons González, *Diccionario de Derecho Civil*, Tomo 2, Pamplona, Editorial Aranzadi, S.A., 1984, pág. 690.

Dentro del contexto de nuestra Ley Hipotecaria, se entenderá por título, "el contenido del documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho a la persona a cuyo favor haya de practicarse aquella y que hagan fe, por sí solos o con el de otros documentos complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite." 30 LPRA sec. 2206.

Entre los títulos, actos y contratos que podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad se encuentran los "constitutivos, traslativos, declarativos o extintivos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales o de trascendencia real impuestos sobre los mismos, y de cualesquiera otros que modifiquen alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales[...]" 30 LPRA sec. 2201. En cuanto a ellos, la Ley Hipotecaria dispone que, para que puedan inscribirse los títulos a los que se refiere la sección anterior, éstos deberán "constar en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o funcionario competente, en la forma que prescriban las leyes y reglamentos..." 30 LPRA 2205.

-III-

En su primer señalamiento de error, los Apelantes aducen que la sentencia dictada es contraria a lo dispuesto en el Art. 1230 de nuestro Código Civil. Añaden que el Art. 1231 del Código Civil dio base “precisamente al otorgamiento de la *Escritura de Ratificación de Compraventa* por los Apelantes y los vendedores del inmueble.” Sostienen que el Art. 110 de nuestra Ley Hipotecaria viabiliza que, mediante escritura de ratificación de compraventa o mediante reanudación del tracto sucesivo por dictamen judicial, se corrija el desacuerdo entre el hecho registral de que, cuando se anotó el embargo, los vendedores aparecían como dueños de la propiedad, y la realidad jurídica extrarregistral, de que los verdaderos titulares eran los Apelantes.

Al examinar los hechos del presente caso, no hay duda que estamos ante hechos análogos a los del caso de *Velco v. Industrial Serv. Apparel*, supra. En el presente caso, al igual que en el caso anteriormente citado, existe un choque entre la realidad registral y extrarregistral de la propiedad en controversia. En este caso, el matrimonio Lanza-Pérez vendió la propiedad a los Apelantes mediante transacción verbal en el 1986. En aquel entonces, las partes no otorgaron contrato privado, ni escritura pública. El 4 de marzo de 2009, GE Capital anotó un embargo sobre la propiedad en controversia, como resultado de un pleito de cobro de dinero contra el matrimonio Lanza-Pérez. Acorde con las constancias del Registro, los dueños registrales de la propiedad en controversia era el matrimonio Lanza-Pérez. Posterior a haberse anotado el embargo en el Registro de la Propiedad, el matrimonio Lanza-Pérez y los Apelantes convalidaron la compraventa mediante *Escritura de Ratificación*. En la misma, expusieron que el matrimonio Lanza-Pérez eran dueños en pleno dominio del inmueble en controversia. En la misma, desplegaron además:

SEGUNDO: A finales del año mil novecientos ochenta y seis o a principios de mil novecientos ochenta y siete, de manera verbal, la PRIMERA PARTE [José Victor Lanza Ramírez y Maria Isolina Pérez Ramos] vendió a la SEGUNDA PARTE [Wilfredo Medina Ramírez y Evelyn Torres Ruiz], el inmueble previamente descrito, por la cantidad de CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL DÓLARES (\$139,000.00).

[...]

CUARTO: La manera en que se hizo el pago de los CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL DÓLARES (\$139,000.00), es la siguiente:

A) Al momento de la transacción, LOS VENDEDORES recibieron de parte de LOS COMPRADORES, la suma de CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES (\$45,000.00) en efectivo. Dicha cantidad fue obtenida por LOS COMPRADORES de la venta que hicieron de un inmueble que ubica en la urbanización Villa Prades de Rio Piedras, San Juan, Puerto Rico.

B) Los VENDEDORES recibieron de parte de LOS COMPRADORES, en tres fechas, mercancía de plata para ser revendida como metal reciclable con valor de OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS DÓLARES CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS (\$8, 932.65).

Los pagos de desglosan así:

- i. El veinticinco de marzo de mil novecientos ochenta y siete, CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN DOLARES CON TREINTA CENTAVOS (\$5, 571.30).
- ii. El primero de abril de mil novecientos ochenta y siete, NOVECIENTOS TREINTA DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$930.75).
- iii. El cinco de mayo de mil novecientos ochenta y siete, DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA DÓLARES CON SESENTA CENTAVOS (\$2, 430.60).

C) Por conocer los términos y condiciones del gravamen hipotecario que afectaba la propiedad, LOS COMPRADORES asumieron el balance de la deuda hasta su pago final, relevando de ta[l]

responsabilidad a LOS VENDEDORES. El mismo es una hipoteca en garantía de pagaré a la orden de United Federal Savings and Loan Association of Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DÓLARES (\$55,300.00), intereses al punto cinco por ciento anual y con vencimiento de noviembre de dos mil nueve[...].

QUINTO: Desde la fecha en que las partes hicieron la compraventa verbal, LOS COMPRADORES han ocupado el inmueble en concepto de dueños, como su residencia principal, constituyendo éste su hogar conyugal y familiar, habiéndolo conservado y pagados las amortizaciones hipotecarias mensuales.

[...] ⁵

Por su parte, GE Capital sostiene que los Apelantes carecían de título inscribible al momento en que se anotó el embargo sobre la propiedad. Añade que no es hasta luego de GE Capital haber anotado el embargo en el Registro, que los Apelantes otorgaron la *Escritura de Ratificación de Compraventa* y registraron la misma.

En la *Sentencia* apelada, el foro primario reconoció que los Apelantes adquirieron la propiedad. (*Determinación de Hecho #9*). No obstante, para el TPI, fue a partir del otorgamiento de la *Escritura de Ratificación de Compraventa*, y no a partir de la transacción verbal (1986), que los Apelantes “adquirieron la propiedad”. (*Determinación de Hecho #12*). Según el fundamento del TPI, al no haber un título inscribible, ni haberse otorgado escritura pública al momento de la compraventa, el tribunal no podía concluir que, para el momento de haberse anotado el embargo sobre la propiedad, los Apelantes eran los dueños, ya que no aparecían como dueños registrales de la misma. (*Determinación de Hecho #11*). A base de tales fundamentos, concluyó que los

⁵ Véase, *Apéndice del recurso*, págs. 31-36.

Apelantes adquirieron la propiedad con el embargo y, en consecuencia, la propiedad responde por el mismo.

Reiteramos, que el sistema registral de Puerto Rico es uno declarativo y no constitutivo, por lo que los derechos reales sobre los bienes inmuebles se constituyen, modifican, transmiten o extinguen, con eficacia jurídica, fuera del registro. L. Rivera Rivera, op. cit., pág. 42. Recordemos además que el Registro no da ni quita derechos. *U.S.I. Properties Inc. v. Registrador*, 124 DPR 448, 467 (1989). Cónsono con lo anterior, consideramos que los fundamentos del TPI ignoran tales principios. Dichos fundamentos se ciñen erróneamente al criterio de que, si no se otorga escritura pública sobre una compraventa de un inmueble, no se da la entrega o tradición de la propiedad.

Como se sabe, a pesar de que nuestro Código Civil expresamente requiere que los actos y contratos que tengan como objeto la trasmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles deben constar en documento público, conforme a lo dispuesto en los Artículos 1334 y 1339, el contrato de compraventa no requiere para su validez requisito especial alguno de forma.⁶ Tan pronto las partes concurren en cuanto a una cosa y precio, se forma la relación consensual obligatoria. J. Vélez Torres, *Derecho de Contratos*, 1era Ed., San Juan, Universidad Interamericana, 2007, T. IV, Vol. II, pág.158. A lo anterior añadimos que, la transmisión del dominio se da cuando el contrato de compraventa queda perfeccionado, es decir, cuando se da el acuerdo de voluntades sobre la cosa vendida y el precio, y cuando se da la entrega de la cosa o tradición.

Por tanto, si bien es cierto que a la fecha en que las partes llevaron a cabo la compraventa, no otorgaron escritura, ni

⁶ Art. 1232 del Código Civil, *supra*. Véase además, J. Vélez Torres, op. cit. pág. 158.

documento privado, ello no significa que la compraventa no haya quedado perfeccionada y que, en efecto, no se haya transferido el dominio de la propiedad previo al embargo. Véase que, en la *Escritura de Ratificación de Compraventa*, hubo acuerdo de voluntades sobre el inmueble y su precio. Incluso, se llevaron a cabo contraprestaciones. De igual modo, en dicho instrumento declararon que, desde que las partes hicieron la compraventa verbal, los Apelantes ocuparon la propiedad, por lo que ocurrió la tradición.

Consecuentemente, resulta forzoso colegir que los Apelantes tuvieron el dominio de la propiedad objeto de la compraventa a partir del año 1986. Es por ello, que no existe controversia que a la fecha en que GE Capital anotó el embargo sobre la propiedad, ésta no le pertenecía al matrimonio Lanza-Pérez. Por tanto, la propiedad no quedó afectada por el embargo, por lo que ésta no responde por el mismo, contrario a lo determinado por el TPI. En consecuencia, procede que se cancele la anotación del embargo sobre la propiedad.

Por último, consideramos que resulta innecesario discutir el segundo señalamiento de error planteado por los Apelantes.

-IV-

Por todos los fundamentos anteriormente expuestos, *se revoca* la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, y se declara *Con Lugar* la *Demanda de Intervención*.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones