

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO
PANEL ESPECIAL

TRUE HARDWARE
CORPORATION

Apelado

v.

PEDRO J. GÓMEZ GARCÍA,
CARLOS RAFFUCCI CARO,
GIORGIO COPPOLA
CASCELLA Y OTROS

Apelantes

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera, Sala
Superior de Arecibo

Caso núm.
C AC2010-0303

Sobre:
Sentencia declaratoria

KLAN201401963

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

Steidel Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de enero de 2016.

El señor Giorgio Coppola Cascella [en adelante “señor Coppola”] cuestiona una sentencia parcial del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo [en adelante “TPI”], en la cual dicho foro resolvió que la parte demandante, True Hardware Corporation [en adelante “True Hardware”], era la propietaria de una finca que Coppola alegó adquirió mediante compraventa. Tras examinar la totalidad del expediente, y particularmente la transcripción de la prueba oral, confirmamos la sentencia apelada.

-I-

El 15 de enero de 2008, el señor Jorge Hernández Miller, en su carácter de presidente de True Hardware [en adelante “señor Hernández”], adquirió del señor Pedro J. Gómez García [en adelante “señor Gómez”] una finca en el municipio de Manatí mediante escritura de Dación en Pago. Dicha escritura fue retirada

del Registro de la Propiedad de Manatí sin el consentimiento del señor Hernández. Posteriormente, el señor Gómez vendió la misma finca al señor Coppola, quien aduce ser tercero registral de buena fe.

True Hardware instó un pleito judicial contra el señor Gómez y el señor Coppola, entre otros co-demandados, en el que reclamó que se le reconociera su derecho propietario sobre la finca e indemnización por los daños que alegó sufrir. Tras celebrar una vista en su fondo, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos, las que no fueron cuestionadas en el recurso apelativo que nos ocupa:

1. El 15 de enero de 2008, el co-demandado Gómez y Jorge Hernández Miller, en su carácter de presidente de True Hardware Corporation, otorgaron la escritura número uno (1) ante el Abogado-Notario [Carlos H.] Raffuci [Caro], sobre Dación en Pago, mediante la cual Gómez cedió a True Hardware la finca objeto del presente pleito, sita en el barrio Cotto norte, Guayaney, término municipal de Manatí, por el “convenido y ajustado precio de \$700,000.00”,...en ánimo e intención de extinguir varias obligaciones que Gómez tenía con True Hardware. Se disponía en dicha escritura que la finca constaba registralmente inscrita a favor de Nicolás Auto Sales, quien le había vendido la misma a Gómez mediante escritura de compraventa que sería presentada en el Registro conjuntamente para mantener el tracto.
2. [...]
3. El día 15 de enero de 2008, el Sr. Jorge Hernández Miller, en su carácter de presidente de True Hardware, suscribió un pagaré por la suma de \$700,000.00 a favor de Pedro J. Gómez García. Dicho pagaré fue juramentado ante el abogado-notario Carlos H. Raffucci Caro, y su fecha de vencimiento era el día 15 de enero de 2010.
4. El Sr. Jorge Hernández, en su carácter de Presidente, exigió [un] estudio de título sobre la finca en controversia previo al otorgamiento de la escritura.
5. La escritura de Dación en Pago (Número 1) fue presentada en el Registro de la Propiedad de Manatí el 20 de mayo de 2008, en el asiento 457, diario 303.
6. La Escritura Número 1 fue presentada junto a la Escritura Número 33 de 1996 ante el abogado-notario Wilfredo Valle Ramón, mediante la cual Gómez había adquirido la propiedad.
7. Ambas escrituras (Número 1 y Número 33) fueron retiradas del Registro de la Propiedad el 22 de agosto de 2008 por el Sr. Carlos A. Malaret Vázquez.

8. True Hardware ni su Presidente, le dieron autorización al Sr. Malaret para que retirara las escrituras.
9. El día 7 de noviembre de 2008, Gómez y Coppola otorgaron ante el abogado-notario Miguel Negrón Matta la Escritura de Compraventa Número 6, mediante la cual Gómez le vendió a Coppola la finca objeto de este pleito por \$150,000.00. Se disponía en dicha escritura que la finca constaba registralmente inscrita a favor de Nicolás Auto Sales, quien le había vendido la misma a Gómez mediante escritura de compraventa que sería presentada en el Registro previo para mantener el tracto.
10. Dicha escritura (Número 6) fue presentada ante el Registro de la Propiedad de Manatí el 17 de diciembre de 2008. En esa fecha también se presentó la escritura de compraventa que le otorgaba titularidad a Gómez para establecer tracto registral.
11. Coppola suscribió un pagaré personal al portador por \$116,500.00.
12. La escritura Número 6 se otorgó sin estudio de título, pero el abogado-notario Negrón Matta les advirtió a Gómez y Coppola sobre la conveniencia de tener uno previo a otorgamiento de la escritura, a lo que ambos otorgantes renunciaron.
13. El día 8 de noviembre de 2008, Gómez se acogió a la protección de la Ley de Quiebras bajo el caso número 08-07575 (ESL).
14. El representante legal de Gómez en el caso de quiebras sometió mediante moción del 21 de enero de 2009 “schedules” que incluían como cuenta por cobrar el pagaré suscrito por Coppola por \$116,500.00. Incluía una nota que leía textualmente “Location: debtor’s [sic] possession”.
15. [...]
16. Siguiendo una recomendación del abogado-notario, Miguel Negrón Matta, el 15 de enero de 2009 se completó un estudio de título de la finca objeto de la escritura número 6, el cual no reflejaba impedimento alguno para que se inscribiese el derecho del señor Coppola.
17. El día 13 de enero de 2010, Coppola suscribió una instancia al Honorable Registrador de la Propiedad de Manatí para que se cancelase un gravamen hipotecario de \$180,000.00 que existía sobre la finca objeto de este pleito. Dicha Instancia se presentó el 20 de enero de 2010.
18. El 3 de marzo de 2011, el Síndico del caso de quiebras de Gómez radicó un procedimiento adversativo bajo el caso 08-07575 para cobrarle a Coppola los \$116,500 adeudados por la compraventa de la finca de Manatí.
19. Conforme surge del estudio de título del 6 de octubre de 2011, el dueño registral de la finca objeto de este pleito es Coppola.
20. La parte demandante anunció como testigo al Sr. Pedró [sic] Gómez, pero este no compareció ni se demostraron las diligencias para citarlo. Según solicitado, se aplica la presunción de que su

testimonio hubiese sido adverso a la parte demandante si se hubiese presentado.

21. El Sr. Giorgio Coppola es un empresario por aproximadamente treinta años. Reside en Puerto Rico, pero viaja seguido a Miami, Florida. El señor Coppola testificó se dedica a negocios de ropa y bienes raíces. Desde los 1980's realiza negocios de bienes raíces en Puerto Rico. Testificó que Raffucci era su amigo y abogado por años. Ve a Raffucci unas 2 veces por año. Acostumbra estar en Puerto Rico de seis a siete veces por año. No era amigo de Gómez, pero lo había visto antes del negocio jurídico objeto de este pleito. Con relación al negocio jurídico de compra del inmueble objeto de este pleito, Coppola testificó que Raffucci le propuso el mismo, pero no recordó si le había dicho que no podía ser el notario porque ya había sido notario en un negocio relacionado a la misma propiedad. Le hizo una primera oferta por \$250,000, la cual Coppola rechazó. Luego, ante la necesidad de dinero de Gómez, le hizo oferta por \$150,000. Aceptó otorgar la escritura sin un estudio de título reciente, ya que había visto uno de enero 2008 y el negocio se hizo en diciembre de 2008. Dicho estudio de título reflejaba que Gómez (vendedor de la propiedad) no era el titular registral. Incluso Coppola admitió conocer que había que presentar dos escrituras (la que le daba titularidad a Gómez) y la de él en el Registro de la Propiedad. El notario les advirtió sobre la conveniencia de tener un estudio de título reciente, a lo que Coppola renunció porque había prisa en realizar el negocio, Gómez necesitaba el dinero y él tenía que viajar. El estudio de título lo realizó posterior al negocio, cuando ya la escritura que le otorgaba titularidad había sido presentada. Coppola testificó saber qué [sic] Gómez tenía problemas económicos, pero desconoce cuándo se acogió a la Ley de Quiebras. Coppola le dio a Gómez un pagaré por \$116,500.00 y \$35,000.00 en efectivo.
22. El Lcdo. Carlos H. Raffucci Caro testificó es buen amigo de Coppola por años. Conoce a Jorge Hernández a través de Pedro Gómez. Para Noviembre de 2008, Gómez lo contacta para vender la finca que ya había sido objeto de Dación en Pago por escritura otorgada ante él en Enero 2008. Testifica Raffucci que Gómez le dijo tenía que recuperar la finca porque la parte demandante no le había cumplido, le solicita el pagaré (que tenía Raffucci guardado) para devolvérselo a la parte demandante y dejar sin efecto la Dación en Pago. Raffucci asesoró a Gómez [sobre] cómo recuperar la finca en el Registro mediante el retiro de las escrituras u otorgación de acta. Raffucci indica no podía corroborar la información que le daba Gómez con Jorge Hernández porque ya no tenían comunicación. Indica que Gómez le aseguró había recuperado la finca y por eso él recomendaba el negocio. Raffucci se negó a ser el notario en la compraventa entre Coppola y Gómez. El [sic] acompañó a Coppola a la firma de la escritura de compraventa en la oficina del Lcdo.

Negrón Matta. En cuando [sic] al Sr. Carlos Malaret, persona que retiró las escrituras, admite que trabajaba en su edificio (Hato Rey Plaza) y lo había visto antes. Asume Malaret retiró las escrituras por instrucciones de Gómez, quien no tiene oficinas en el Hato Rey Plaza. Raffucci desconoce si le dijo a Coppola que se habían retirado las escrituras de dación en pago entre Gómez y demandante. No obstante, admite le dijo a Coppola que hubo un negocio entre Gómez y la parte demandante sobre esa propiedad que posteriormente se había anulado.

23. El Síndico Wigberto Lugo testificó que es abogado y contador público autorizado. Ha sido síndico para la Corte de Quiebras por 15 años. Él tiene asignado el caso de Pedro Gómez. Testifica que se identificó un pagaré al portador por \$116,500.00 a favor de Pedro Gómez, pero desconoce si está en su poder. Le resultó sospechoso (levantó bandera) que se haya realizado negocio de compraventa entre Gómez y Coppola un día antes del primero acogerse a la protección de la Ley de Quiebras. Por tal razón, se inició un procedimiento adversativo “adversary proceeding” en la Corte de Quiebras contra Coppola para recuperar el pagaré. Sostiene que el titular de la finca debe ser Coppola o el caudal de Gómez sometido a quiebras. A pesar de que el negocio le resultó sospechoso, no se inició procedimiento de “avoidance” para anular tal transacción.
24. El Sr. Jorge Luis Hernández Miller, presidente de la corporación demandante que adquirió titularidad de la propiedad objeto de este pleito mediante escritura de dación en pago. Indica que ordenó se hiciera estudio de título sobre la finca en cuestión y surgió la titularidad a favor de Nicolás Soler Auto Sales, Inc. así que gestionó se obtuviera la escritura que le daba titularidad a Gómez y ordenó se registraran ambas escrituras. Las escrituras fueron presentadas por Maximino Guadalupe, empleado de True Hardware. Una vez adquirida la propiedad, hizo una investigación sobre la misma y se percató [que] tenía muchas restricciones del Departamento de Recursos Naturales, lo que devaluaba su valor, y a su vez, no cubría la deuda que Gómez tenía con él. Una vez hace un segundo estudio de título. Se percata habían retirado las escrituras del Registro de la Propiedad de Manatí. Afirma nunca autorizó se retirarían [sic] las escrituras del Registro. Afirma el volante de las minutas de presentación se habían [sic] desaparecido de la oficina de su esposa. Se entera se retiraron las escrituras en Septiembre de 2008, luego tuvo que salir a un viaje a China, que por problemas legales, lo mantuvieron de Junio 2008 a Octubre 2009 fuera de la jurisdicción. No obstante, previo a su viaje a China le reclamó a Raffucci que las escrituras habían sido retiradas. Una vez regresa de China, se entera que la titularidad de la finca aparece a nombre de Coppola.

25. La Sra. Sor Janet Alejandro Portalatín es la esposa del Sr. Jorge Hernández. Ella mantuvo las minutas de presentación de las dos escrituras en su oficina desde Mayo de 2008. También indicó que Raffucci era abogado de True Hardware y de Jorge Hernández, y que utilizaba un espacio en su oficina para trabajar. Raffucci dejó de ir a su oficina para Julio de 2008 cuando tuvo diferencias con su esposo, las cuales culminaron en la radicación de una querrela ética. Vio a Raffucci llevarse documentos de su oficina, pero no sabe cuáles. Le reclamó a Raffucci regresara los documentos que se había llevado sin autorización. First Bank no le aprobó un préstamo que utilizaba la finca como colateral porque la misma no tenía el valor que se le adjudicaba.

Mediante sentencia parcial de 20 de marzo de 2014, el TPI determinó que True Hardware es el titular de la finca objeto de este pleito. Rechazó así que los derechos propietarios que Coppola alega tener sobre el inmueble en cuestión estuvieran protegidos por la figura de tercería registral reconocida por el Artículo 105 de la Ley Hipotecaria de Puerto Rico [en adelante, “Ley Hipotecaria”], 30 LPRA Sec. 2355. El TPI también ordenó que continuaran los procedimientos en cuanto a las demás causas de acción incoadas.

Inconforme, el señor Coppola instó el recurso de apelación que hoy nos ocupa en el cual planteó los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL AL DETERMINAR QUE GIORGIO COPPOLA CASCELLA NO ES TERCERO REGISTRAL, EN AUSENCIA DE PRUEBA DE MALA FÉ [SIC] POR PARTE DE LA CORPORACIÓN DEMANDANTE TRUE HARDWARE CORPORATION.

SEGUNDO ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL APLICAR INCORRECTAMENTE AL DEMANDADO APELANTE COPOLLA [SIC] CASCELLA LOS CRITERIOS DE DILIGENCIA RAZONABLES QUE SE IMPUSO A UN BANCO, SEGÚN EL CASO DE BANCO DE SANTANDER V. ROSARIO CIRINO, 126 D.P.R. 591 (1990).

TERCER ERROR

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ENTENDER QUE COPPOLA CASCELLA NO PUEDE CONSIDERARSE COMO TERCERO REGISTRAL PORQUE LA PROPIEDAD NO ESTABA INSCRITA NI PRESENTADA A NOMBRE DE PEDRO GÓMEZ AL MOMENTO DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA.

Al oponerse a la apelación, True Hardware alegó que el señor Coppola compró la finca objeto de este pleito al señor Gómez con conocimiento de que este no figuraba como el dueño en el Registro de la Propiedad. También planteó que Coppola no actuó con la diligencia exigida ya que optó por no realizar un estudio de título. Examinemos estos planteamientos.

-II-

La tercería registral es la figura mediante la cual se reconoce derechos propietarios a una persona que adquiere un derecho real confiando en las constancias del Registro de la Propiedad, aun cuando la realidad registral y la extraregistral no coincidan. Se trata de “una figura que legitima las facultades dispositivas de quien no es titular del derecho, pero cuya titularidad sí aparece en el Registro”. Rivera Rivera, L., *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da. Ed., San Juan, Puerto Rico, Jurídica Editores, 2002, pág. 96. El Artículo 105 de la Ley Hipotecaria, supra, establece sus requisitos. En lo pertinente, dispone que:

[...] el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiriera 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... 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.

[...]

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

La protección jurídica que se concede al tercero registral representa una excepción a los principios firmemente establecidos de que el Registro no da ni quita derechos y de que la inscripción no convalida los actos o contratos nulos. Rivera Rivera, *op. cit.* Si se satisfacen los requisitos establecidos en dicho artículo, los derechos propietarios del tercero registral quedan protegidos cuando las constancias del Registro de la Propiedad son inexactas.

Existe, por lo tanto, la posibilidad de que un titular verdadero quedará desprotegido en beneficio de uno que adquiere confiando en la realidad registral. Rivera Rivera, L., supra, en la pág. 96.

En *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, 126 DPR 591, 603-604 (1990) el Tribunal Supremo analizó los requisitos de la tercería registral. Reiteró la importancia de que quien reclame la protección de dicha institución debe cumplir todos los requisitos del artículo 105 de la Ley Hipotecaria y destacó que la exigencia de buena fe de quien reclama protección de la tercería supone demostrar que se ejerció un grado razonable de diligencia para corroborar las constancias del Registro. Véase, *Mundo v. Fuster*, 87 DPR 363, 376 (1976) (en donde se dijo que el concepto de buena fe incluye “una mínima dosis de diligencia, cuando el adquirente tenga la fundada sospecha de ser el Registro inexacto”). Por tal razón, quien alega ser acreedor de la protección tiene que demostrar que ejerció algún grado de diligencia para intentar conocer las circunstancias del derecho que interesa adquirir.

Por otra parte, el Artículo 1362 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3822, regula la venta a diferentes compradores o “doble venta”. En lo pertinente dispone que cuando un mismo inmueble es vendido a diferentes compradores, este pertenecerá al adquirente que lo inscribió primero en el Registro. Sobre este tema, el Tribunal Supremo resolvió en *Quintana Reyes v. La Capital de Puerto Rico*, 51 DPR 106 (1937) que “aquel que compre de quien aparezca como dueño en el registro con conocimiento de una venta anterior no inscrita, no es un comprador o tercero de buena fe.” Dicha norma fue reiterada en *Jordán-Rojas v. Padró-González*, 103 DPR 813, 820 (1975) ocasión en que el Tribunal Supremo resolvió que la buena fe del que inscribe presupone su desconocimiento de una venta previa.

Examinemos los planteamientos formulados a la luz de este marco conceptual. Por tratarse de asuntos similares, discutiremos en conjunto los tres señalamientos de error.

-III-

En síntesis, el señor Coppola plantea que es tercero registral de buena fe y que por tal razón debemos revocar la sentencia parcial apelada. Surge de la transcripción de la prueba oral que el señor Coppola conocía que la finca objeto de este pleito estaba inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de otra persona que no era el señor Gómez, de quien presuntamente la adquirió. Surge también de la transcripción que conocía que para lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho que adquiriría sobre el inmueble debía inscribirse antes la compraventa mediante la cual el señor Gómez lo adquirió. Además, la transcripción de la prueba revela que el señor Coppola renunció a realizar un estudio de título a pesar de que el notario Negrón Matta le advirtió sobre la conveniencia de realizarlo¹. Así, a preguntas en cuanto a por qué no hizo el estudio de título que le aconsejó el notario Negrón Matta respondió:

R Es que el negocio había que hacerlo esa mañana, o sea, porque...Gómez estaba necesitando el dinero y yo también le di...para hacer el negocio e irme, yo [sic] me han dicho que todo está bien y el notario dice...nos aconsejó de hacer un estudio de la...

[...]

P ¿Pero ese día usted estaba con el licenciado Raffucci Caro allí?

R Sí².

Adujo que se enteró de la existencia de un negocio jurídico previo al suyo sobre esa misma finca con posterioridad a adquirirla³. Sin embargo, el abogado-notario Raffucci Caro, quien otorgó la escritura de Dación en Pago entre el señor Gómez y True

¹ *Transcripción de la prueba oral*, 3 de mayo de 2013, en la pág. 34.

² *Transcripción de la prueba oral*, 3 de mayo de 2013, en la pág. 50.

³ *Transcripción de la prueba oral*, 3 de mayo de 2013, en la pág. 31

Hardware y quien acompañó a Coppola el día en que se otorgó la escritura de compraventa declaró que:

... distinto a lo que Giorgio dijo esta mañana, yo creo que yo le mencione [sic] algo cuando él me preguntó porque yo no pude ser el notario, le dije “mira porque esa propiedad había habido una transacción entre Jorge y Piqui [refiriéndose al señor Gómez], y como ahora el problema es entre todo el mun..., tú sabes, otros problemas que no tiene que ver con la escritura en ese momento, pues no está bien que yo me ponga de notario” pero si entre [sic] en detalles con Giorgio, yo entiendo que no, pero si [sic]...“entre ellos hay problemas, hay problemas entre Jorge y yo, yo no voy a ser el notario de eso”...⁴.

Durante el contrainterrogatorio, el señor Coppola declaró que invierte las ganancias de un negocio que posee en la compra, venta y alquiler de propiedades en Estados Unidos y Puerto Rico⁵. También identificó varios negocios jurídicos de bienes raíces que realizó en Puerto Rico en los años 1986-87, 1988-89, 1991-92, 2004 y 2006-07⁶.

Tras examinar la transcripción de la prueba, coincidimos con el TPI en que el señor Coppola no reúne todos los requisitos dispuestos en nuestro ordenamiento jurídico para ser considerado tercero registral. Primero, el señor Coppola conocía de la inexactitud del Registro. Segundo, faltó a su deber de diligencia cuando rechazó realizar un nuevo estudio de título antes de otorgar la compraventa, y accedió a utilizar un estudio de título realizado diez (10) meses antes de otorgar la escritura. Tampoco fue diligente cuando continuó con la transacción sin indagar sobre las circunstancias que impedían al licenciado Raffucci Caro otorgar la escritura de compraventa entre el señor Gómez y él⁷. Más aún, este declaró que comunicó que hubo un previo negocio con la finca en cuestión con el que hubo algún problema.

Las determinaciones de hechos están ampliamente apoyadas por la prueba admitida y creída por el juzgador de los hechos, y

⁴ *Transcripción de la prueba oral*, 3 de mayo de 2013, en la pág. 114.

⁵ *Transcripción de la prueba oral*, 3 de mayo de 2013, en la pág. 37

⁶ *Transcripción de la prueba oral*, 3 de mayo de 2013, en las págs. 38-41.

⁷ *Transcripción de la prueba oral*, 3 de mayo de 2013, en la pág. 53.

son suficientes en derecho para derrotar el reclamo de Coppola de que es tercero registral y para llegar a una determinación en cuanto a la titularidad del inmueble involucrado. No vemos indicio de pasión, prejuicio o parcialidad o error manifiesto en la evaluación realizada por el foro primario.

El señor Coppola tuvo medios racionales y motivos suficientes para obrar con más cautela y diligencia antes de otorgar la escritura de compraventa. No lo hizo. Optó por otorgar la escritura en cuestión aun cuando tuvo claros indicios de que sobre el inmueble se otorgó un negocio jurídico previo que había generado problemas entre las partes contratantes. Los errores señalados no se cometieron.

-IV-

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia parcial apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones