

SENTENCIA DEL 29 DE MARZO DEL 2006, No. 39

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 3 de diciembre del 2001.

Materia: Tierras.

Recurrente: Freddy Enrique Peña.

Abogado: Lic. Víctor Sosa.

Recurrida: Financiera YDECOSA, S. A.

Abogados: Lic. Fidias Castillo y Luis Ramón Pérez Abreu y Dres. Gerónimo Pérez Ulloa, Orlando Herrera Peguero y José A. Belén Santos.

CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.

Rechaza

Audiencia pública del 29 de marzo del 2006.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Freddy Enrique Peña, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0372292-2, con domicilio y residencia en la calle Antonio Estévez No. 11, sector Arroyo Hondo de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 3 de diciembre del 2001, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Fidias Castillo, por sí y por los Dres. Gerónimo Pérez Ulloa y Orlando Herrera Peguero y por el Lic. Luis Ramón Pérez Abreu, abogados de la recurrida Financiera YDECOSA, S. A.;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de febrero del 2002, suscrito por el Lic. Víctor Sosa, cédula de identidad y electoral No. 001-637532-2, abogado del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de marzo del 2002, suscrito por el Dr. José A. Belén Santos, cédula de identidad y electoral No. 001-1178652-9, abogado de la recurrida Financiera IDECOSA, S. A.;

Visto el auto dictado el 27 de marzo del 2006 por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al Magistrado Darío O. Fernández Espinal Juez de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 684 de 1934;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 8 de marzo del 2006, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado (Demanda en cancelación de hipoteca) en relación con la parcela No. 53-H del Distrito Catastral No. 4 del

Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 25 de agosto del 2000, su Decisión No. 64, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia impugnada; b) que contra esa decisión no se interpuso recurso de apelación, pero a solicitud del actual recurrente, el Tribunal Superior de Tierras ordenó conocer la revisión de dicho fallo en audiencia pública y al efecto celebró las audiencias de fecha 28 de diciembre del 2000 y 26 de febrero del 2001, a las cuales comparecieron las partes y concluyeron como aparece en la desición ahora impugnada, dictada por el Tribunal Superior de Tierras el 3 de diciembre del 2001, cuyo dispositivo es el siguiente: **APrimero:** Rechaza, por los motivos precedentemente expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones del señor Freddy Enrique Peña, representado por el Dr. Francisco Antonio Catalino Martínez; **Segundo:** Acoge, por los motivos antes expuestos, las conclusiones producidas por la Financiera IDECOSA, S. A., representada por el Dr. José A. Belén Santos; **Tercero:** Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Mantener con todo su valor y efecto jurídico, la hipoteca en primer rango, sobre la parcela No. 53-H del D. C. No. 4 del Distrito Nacional, y sus mejoras, quien tiene como acreedor a la Financiera IDECOSA, S. A., deudor: José A. Sabino, principal adeudado: RD\$200,000.00 (Doscientos Mil Pesos Oro), interés 12% anual, término 10 meses, acto de fecha 3 de mayo de 1993, legalizado por el Dr. Jesús María Then Vega, Notario Público del Distrito Nacional, inscrito el día 19 de enero del año 1994, bajo el No. 1582, folio 396, del libro de inscripciones de actos translativos de propiedad inmobiliaria como ventas, permutas, etc., No. 120; b) Levantar cualquier oposición que afecte el inmueble objeto de esta decisión, como consecuencia de la presente litis@;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de estatuir sobre el recurso de apelación interpuesto contra la decisión del 25 de agosto del 2000, el cual fue archivado, el que no fue fijado, ni respondido, en violación al derecho de defensa; **Segundo Medio:** Falta de estatuir sobre la prueba principal del litigio: el pagaré No. 0981 de fecha 3 de mayo de 1993, que sirvió de base a la inscripción fraudulenta y el cual no constituye un contrato de hipoteca en primer rango; **Tercer Medio:** Violación a los artículos 71 y 242 de la Ley de Registro de Tierras; **Cuarto Medio:** Violación de los artículos 2124 y 2129 del Código Civil; **Quinto Medio:** Distorsión de los hechos sometidos por el recurrente que objeta el acto de hipoteca; Considerando, que en el desarrollo de los cinco medios de casación propuestos el recurrente alega en resumen: a) que su derecho de defensa consagrado en la Constitución fue violado al no darle curso al recurso de apelación interpuesto por él en fecha 17 de octubre del 2000, contra la decisión No. 64 de fecha 25 de agosto del 2000, recurso que debió conocerse antes de proceder a la revisión de oficio, el que fue archivado sin darle curso; b) que se incurrió en falta de estatuir en relación con el pagaré No. 0981 de fecha 3 de mayo de 1993, el cual sirvió de base para la inscripción fraudulenta de la hipoteca objeto de la litis, puesto que era el paso principal para la instrucción é investigación según él lo solicitó, dado que dicho pagaré nunca podrá constituir un contrato de hipoteca en primer rango como fue usado, pero que no se estatuyó respecto del mismo; c) que en la sentencia impugnada se han distorsionado las motivaciones, ya que las que contiene serían válidas si en el caso se tratara de una hipoteca en primer rango inscrita en virtud de un documento válido hecho con ese objeto y alega además, que esto no ocurrió en la especie, en razón de que el documento que sirvió de base a la inscripción estaba viciado de nulidad por no ser un contrato de hipoteca; d) que el Tribunal a-quo no ponderó los siguientes documentos: 1) Acto No. 05/94 de fecha 11 de enero de 1994 del ministerial Ángel Lima Guzmán; 2) Contrato de préstamo con garantía

solidaria No. 0981 del 3 de mayo de 1993; 3) Copia del recibo de pago del préstamo hecho por el deudor Sabino Calzado, en fecha 10 de septiembre de 1993, por la suma de RD\$24,454.20 y 26-10-93 por valor de RD\$15,545.80, en julio 1993 la suma de RD\$24,454.20; 4) Certificación de fecha 24 de febrero de 1995; 5) Certificación de fecha 24-10-1994 las cuales daban cuenta de que no existe ningún gravamen sobre la referida parcela; 6) Certificación No. 196 de fecha 5-3-2001, en la cual se da constancia de que la hipoteca en primer rango de fecha 19-1-1994, en favor de la Financiera IDECOSA, S. A., fué cancelada en fecha 21-6-1994; e) que al no estatuir sobre el pedimento del recurrente en cuanto a que fuera examinada la copia certificada del pagaré No. 0981 que sirvió de base para la inscripción fraudulenta, la que fue cancelada el 21-6-1994 y que se pretendía restablecer como lo hicieron ilegalmente, por lo que se han violado los artículos 2124 y 2129 del Código Civil; pero,

Considerando, que en el segundo considerando de la sentencia impugnada (pag. 6) consta lo siguiente: **A**Que tanto en su instancia en solicitud de revisión de la decisión de referencia, como en las conclusiones de audiencia, como en su escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 9 de abril del 2001, estas últimas por órgano de su abogado el Dr. Francisco A. Catalino Martínez, el señor Freddy Enrique Peña, ha planteado de manera principal que este tribunal revisor ordene la cancelación y radiación de la hipoteca en primer rango que pesa sobre la parcela No. 53-H del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional y sus mejoras, inscrita a favor de la Financiera IDECOSA, S. A. bajo el argumento de que cuando el compró dicha parcela la indicada financiera no era acreedora hipotecaria del referido inmueble@;

Considerando, que habiendo comprobado los jueces del Tribunal a-quo que contra la decisión de jurisdicción original no se había interpuesto recurso de apelación, era obligación del recurrente demostrar lo contrario, lo que no hizo, y queda confirmado con la solicitud formulada por el mismo recurrente en el sentido de que se procediera a la revisión en audiencia pública de dicha sentencia, lo que dispuso el tribunal; que por otra parte resulta inexplicable que si el recurrente había apelado la decisión de jurisdicción original, no aportara la prueba de la misma por ante el Tribunal a-quo para que dicho recurso fuera conocido; que la circunstancia de que el Tribunal Superior de Tierras frente al pedimento del recurrente de que se procediera a la revisión en audiencia pública de la sentencia y el tribunal la ordenara y él hiciera uso en las dos audiencia celebradas con tal motivo de todos los medios de defensa que entendió convenientes a su interés, incluyendo medidas como la presentación por parte del Registrador de Títulos del libro registro correspondiente donde aparece registrado el inmueble de que se trata, concediéndole plazos para someter argumentaciones, dejan sin fundamento los agravios por él formulados en el primer medio del recurso;

Considerando, que en la sentencia impugnada también se expresa al respecto lo siguiente: **A**Que al examinar la decisión que se revisa, la documentación que integra dicho expediente y la instrucción hecha por este tribunal revisor, se ha podido comprobar, que si bien es cierto que el acto de compra-venta intervenido entre el señor José Altagracia Sabino Calzado y el señor Freddy Enrique Peña, es de fecha 7 de enero de 1994, no menos verdad es, que el comprador, es decir el señor Freddy Enrique Peña, lo depositó para el registro de la transferencia de dicha parcela en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 9 de febrero del mismo año 1994, fecha en que ya se encontraba inscrita la hipoteca en cuestión, la cual fué inscrita el día 19 de enero del año 1994, y que el propio impetrante en la audiencia celebrada por este tribunal en fecha 28 de diciembre del año 2000, reconoció que por

motivos económicos no había podido pagar los impuestos correspondientes a la transferencia y que por esa causa fue que los depositó el día 19 de febrero del año 1994, en consecuencia este Tribunal Superior entiende que el Juez a-quo procedió correctamente al ordenar mantener la vigencia de la indicada hipoteca, habidas cuentas, de que se debe entender que al momento de efectuarse la venta del referido inmueble el comprador debió requerir el Certificado de Título de la propiedad comprada de manos del vendedor, y si esto hubiese ocurrido era prácticamente imposible que se hubiese inscrito la referida hipoteca, además que es la obra de su propia negligencia no haber depositado inmediatamente la venta cuando todavía no se había inscrito el gravamen de referencia, por lo que tales argumentos son infundados y deben ser desestimados@;

Considerando, que el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras establece lo siguiente:

ADespués que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente@;

Considerando, que los jueces del fondo, al comprobar que el contrato de hipoteca fue inscrito en el Registro de Títulos con anterioridad a la presentación por el recurrente del contrato de venta que se le había otorgado con relación al mismo inmueble, resulta evidente que al proclamarlo así el Tribunal a-quo ha aplicado correctamente el referido texto legal; que por otro lado no hay constancia en el expediente de que el recurrente contestara el contrato de hipoteca, sino que lo que ha venido alegando es que la hipoteca que grava el inmueble fue inscrita con fundamento en un pagaré y no en un contrato, lo que no es cierto, porque el tribunal examinó la copia del certificado de título que ampara el inmueble en el cual aparece la inscripción de la hipoteca desde el 19 de enero de 1994, bajo el No. 1582, folio 396, del libro No. 120, otorgada por José A. Sabino en favor de la Financiera IDECOSA, S. A., en virtud del acto de fecha 3 de mayo de 1993, legalizado por el Notario Público Dr. Jesús María Then Vega, lo que demuestra que el alegato del recurrente de que dicha hipoteca fue inscrita con base en el mencionado pagaré carece, de fundamento, dado que según consta en la sentencia impugnada, el propio recurrente al reconocer esa circunstancia en audiencia celebrada por el Tribunal a-quo, admitió que la hipoteca se inscribió primero que el acto de venta otorgado en su favor, el que según también afirmó no depositó antes por cuestiones económicas, todo lo cual deja sin ninguna seriedad los argumentos ya señalados del recurrente;

Considerando, en relación con la alegada violación de los artículos 71 y 189 de la Ley de Registro de Tierras y 2124 y 2129 del Código Civil, porque la referida hipoteca había sido cancelada por el Registrador de Títulos de entonces, por lo que según el recurrente el Tribunal a-quo no podía mantener con toda su fuerza y vigor la misma, el Tribunal Superior de Tierras en el último considerando de la pág. 7 de la sentencia impugnada expresa al respecto lo siguiente: **A**Que, en el escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 9 de abril del 2001 suscrito por el Dr. Francisco A. Catalino Martínez en representación del señor Freddy Enrique Peña, argumenta que según la certificación expedida por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional de fecha 5/3/2001, se hace constar que la inscripción que pesa sobre la parcela de referencia había sido cancelada en fecha 21 de junio de 1994 por el Dr. Juan Barjan Murffi, Registrador de Títulos del Distrito Nacional de esa época; sin embargo, este tribunal revisor ha podido advertir, que la referida anotación dice textualmente lo siguiente: **A**Cancelada esta inscripción porque no afecta este inmueble@; pero, este tribunal considera, que contrario a como alega el abogado del impetrante, tal señalamiento no es causa legal para

que se entienda que dicha acreencia ha sido saldada o liberada, puesto que, dicha afirmación del referido Registrador de Títulos, no constituye un medio de pago, ni existen en el expediente pruebas documentales de que la indicada deuda haya sido pagada por el deudor o liberada por cualquier otro acto de naturaleza liberal emanado por el acreedor hipotecario inscrito, por lo que no existe razones legales para que la decisión que se revisa sea modificada o revocada@;

Considerando, que por lo expuesto precedentemente y el examen de la sentencia impugnada ponen de manifiesto que esta contiene motivos de hecho y de derecho suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, por lo cual los medios del recurso que se han examinado carecen de fundamento y deben ser desestimados y en consecuencia procede realizar el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Freddy Enrique Peña, contra la sentencia dictada el 3 de diciembre del 2001 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con la Parcela No. 53-H del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho de los Dres. Rafael Darío Coronado, Gerónimo Pérez Ulloa y Orlando Herrera Peguero y el Lic. Luis Ramón Pérez Abreu, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 29 de marzo del 2006, años 163E de la Independencia y 143E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández E. y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do