

SENTENCIA DEL 10 DE OCTUBRE DEL 2007, No. 20

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de abril del 2005.

Materia: Tierras.

Recurrente: Asociación Popular de Ahorros y Préstamos.

Abogados: Licdos. Hipólito Herrera Vasallo y Juan Moreno Gautreau.

Recurrida: Créditos, Hipotecas y Transporte, S. A.

Abogado: Dr. Lorenzo E. Frías Mercado.

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

Rechaza

Audiencia pública del 10 de octubre del 2007.

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 la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, entidad de comercio organizada de acuerdo con la Ley núm. 5897 de fecha 14 de mayo de 1962, con domicilio social en la Av. Máximo Gómez Esq. 27 de Febrero, de esta ciudad, representada por su segunda vicepresidenta señora Ivonne Hernández de Rodríguez, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0038639-0, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 14 de abril del 2005, 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. Saulo Poueriet, en representación de los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo y Juan Moreno Gautreau, abogados de la recurrente Asociación Popular de Ahorros y Préstamos;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Lorenzo E. Frías Mercado, abogado de la recurrida Créditos, Hipotecas y Transporte, 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 14 de junio del 2005, suscrito por los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo y Juan Moreno Gautreau, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0090659-3 y 001-0726702-3, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 20 de julio del 2005, suscrito por el Dr. Lorenzo E. Frías Mercado, con cédula de identidad y electoral núm. abogado del recurrido;

Visto el auto dictado el 8 de octubre del 2007, 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 se llama a sí mismo en su indicada calidad, conjuntamente con la Magistrada Enilda Reyes Pérez, 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 núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 19 de julio del 2007, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez y Darío O. Fernández Espinal, 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 y duplicidad de títulos en relación con la Parcela No. 17-A-51 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de San Cristóbal, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 13 de agosto del 2003, su Decisión No. 179-43, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechazar las conclusiones presentadas por el Dr. Moisés Chuan Saviñón y Lic. Bienvenido Ventura Cuevas, a nombre y representación del señor Antonio Chuan Saviñón, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Rechazar las conclusiones presentadas por la entidad comercial Créditos, Hipotecas y Transportes, S. A. (CREHITRANSA), por intermedio de su abogado apoderado Dr. Lorenzo Frías Mercado; **Tercero:** Rechazar en parte y acoger en parte las conclusiones presentadas por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y la señora Aquilina Lapaix, por intermedio de sus abogados apoderados, en consecuencia procede a ordenar al Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal; a) Cancelar el Certificado de Título No. 20722, expedido a favor del Banco Popular Dominicano, C. por A., relativo a los derechos de la Parcela No. 17-A-51 del D. C. No. 2 del municipio de San Cristóbal; b) Requerir de manos del titular del registro de estos derechos el certificado de título duplicado del dueño a los fines de realizar las anotaciones de derechos que consten en dicha oficina registral, en cumplimiento de la Ley No. 1542, artículos 171 y 174, para lo cual otorgará un plazo no mayor de treinta (30) días, a contar de la notificación de la presente decisión; c) De no obtemperar al depósito a requerimiento de Registro de Títulos en el plazo otorgado por éste, proceder a la cancelación de los mismos y la emisión de nuevos certificados en los cuales resulten expresadas todas las inscripciones vigentes”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 14 de abril del 2005, la

sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acoge: en cuanto a la forma y el fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de septiembre del 2003, por el Dr. Lorenzo Frías Mercado, en representación de Créditos, Hipotecas y Transportes, S. A., contra la Decisión No. 179-43, de fecha 13 de agosto del 2003, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con la Parcela No. 17-A-51, del Distrito Catastral No. 2 del municipio de San Cristóbal, y en consecuencia se revoca en todas sus partes la mencionada Decisión; **Segundo:** Se revoca, en todas sus partes la Decisión No. 179-43, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 13 de agosto del año 2006, en relación con la Parcela No. 17-A-51, del Distrito Catastral No. 2 del municipio de San Cristóbal; **Tercero:** Se acogen, las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Lorenzo Frías Mercado, en representación de Créditos, Hipotecas y Transportes, S. A., parte apelante, por ser estas ajustadas a la ley y al derecho; **Cuarto:** Se acogen, las conclusiones vertidas en audiencia por los Licdos. Oliver Carreño Simó y Néstor Contín Steinemann, en representación del Banco Popular Dominicano, C. por A., por ajustarse a la ley y al derecho; **Quinto:** Se rechazan, las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Ernesto Zacarías Almonte, en representación de Aquilina Lapaix, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Sexto:** Se rechazan, las conclusiones vertidas en audiencia por la Dra. Zoila Pouriet, en representación de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Séptimo:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal, lo siguiente: a) Cancelar el Certificado de Título No. 21592, expedido a nombre de la Sra. Aquilina Lapaix, así como cualquier otro Certificado de Título o Constancia de dicho certificado, que haya sido expedido; b) Mantener con todo su valor y fuerza jurídica el Certificado de Título No. 20722, expedido a favor del Banco Popular Dominicano, C. por A., correspondiente a la Parcela No. 17-A-51, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de San Cristóbal, con área ascendente a 0 Has., 10 As., 34 Cas., 58 Dcms2.; d) Levantar cualquier oposición que se encuentre inscrita sobre dicha parcela; **Octavo:** Se les reserva, a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, y a la Sra. Aquilina Lapaix, hacer las reclamaciones a quien corresponda, de acuerdo a la ley; **Noveno:** Desglosar y devolver, a la Sra. Aida María Zabala, de generales que constan, la Carta Constancia, anotada en el Certificado de Título No. 7844, correspondiente a la Parcela No. 17-A, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de San Cristóbal, por no formar esta Carta Constancia parte del expediente que nos ocupa”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación de los artículos 173 y 174 de la Ley de Registro de Tierras; **Segundo Medio:** Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos de la causa. Falta de base legal;

Considerando, que en el desarrollo de ambos medios de casación propuestos, la recurrente alega en síntesis a) que de acuerdo con los hechos avalados por la Certificación

expedida por el Registrador de Títulos de San Cristóbal, de fecha 25 de septiembre del 2001, los señores Juan Isidro Valenzuela y Santa Ángela Pérez y Pérez, tuvieron en el momento de adquirir el inmueble objeto de la litis, la calidad de adquirientes a título oneroso y de buena fe, porque el vendedor Félix Tiburcio González, les presentó en el momento de hacer la venta un Certificado de Título libre de cargas y gravámenes, aunque en la mencionada certificación se hizo constar que cuando se produjo la transferencia se omitieron las cargas, gravámenes y anotaciones que afectan el inmueble, induciendo a error a los compradores; porque además los compradores consintieron una hipoteca en primer rango en beneficio de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos partiendo de la inexistencia de otros gravámenes los cuales no figuraban en el Certificado de Título que les presentó el vendedor Félix Tiburcio González y porque en el Certificado de Título que se le expide a los compradores, marcado con el núm. 18878, sólo figura al dorso del mismo la inscripción de una hipoteca en primer rango a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, lo que indica que el Certificado de Título que amparaba el derecho de propiedad el vendedor Félix Tiburcio González, no contenía cargas o gravámenes al dorso del mismo; que la recurrente se adjudicó el inmueble en un procedimiento de embargo inmobiliario y vendió el mismo a la señora Aquilina Lapaix, quien también es una adquiriente a título oneroso y de buena fe, porque cuando Félix Tiburcio González vendió a Juan Isidro Pérez Valenzuela y Santa Ángela Pérez de Pérez, lo hizo con un Certificado de Título libre de cargas y gravámenes y que lo mismo ocurrió con el Certificado Duplicado del Dueño y del Acreedor Hipotecario con motivo de esa venta marcada con el No. 18878, en el cual se hizo constar al dorso del mismo, únicamente la existencia de una hipoteca en primer rango a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, quien al inscribir la sentencia de adjudicación en su favor, en el Registro de Títulos de San Cristóbal, se le expidió el Certificado de Título No. 21516, haciéndose constar que el mismo estaba libre de cargas y gravámenes y porque cuando ella vendió a la señora Aquilina Lapaix, se le expidió a ésta el Certificado de Título No. 22592, en el cual no figura ningún gravamen; que sin embargo Crédito, Hipotecas y Transporte, S. A. (CREHITRANA) presenta la presente litis, sin haber registrado hasta el momento de su instancia el acto de venta mencionado en la misma, alegando que adquirió dicho inmueble del señor Eduardo Martínez Athill, quien a su vez lo adquiriere del Banco Popular Dominicano, C. por A., quien tiene en su poder el Certificado de Título No. 20722, a nombre de dicho banco, lo que indica que Créditos, Hipotecas y Transporte, S. A., no ha depositado para su ejecución el acto de venta suscrito con el Banco Popular Dominicano, C. por A.; que en resumen, la referida compañía no ha registrado el contrato mediante el cual adquiere el inmueble del Banco Popular Dominicano, C. por A.; pero, si lo hubiera hecho, dicho banco adquirió sus derechos por sentencia de fecha 2 de abril de 1997, como resultado del embargo inmobiliario contra Félix Tiburcio González, propietario original del inmueble y, la recurrente Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, causante de Aquilina Lapaix, lo obtuvo por sentencia de adjudicación del 26 de febrero de 1998, en un procedimiento de embargo inmobiliario seguido contra Juan Isidro Pérez Valenzuela y Santa Ángela Pérez de

Pérez, causahabiente de Félix Tiburcio González, por acto del 15 de diciembre de 1995, a título oneroso y de buena fe; y b) que la sentencia impugnada carece de motivos suficientes para justificar su parte dispositiva, al limitarse a señalar que el Certificado de Título expedido a Aquilina Lapaix, fue expedido estando ya cancelados los derechos de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, con lo que ha violado el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y ha desnaturalizado los hechos y documentos de la causa, por lo que el fallo impugnado carece de base legal; pero,

Considerando, que en los motivos de su decisión objeto de este recurso el Tribunal a-quo expresa, que del estudio y ponderación de cada uno de los documentos que conforman el expediente, ha podido comprobar” a) Que la Parcela No. 17-A-51 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de San Cristóbal, amparada por el Certificado de Título No. 18554, con área 0 Has., 10 As., 34.58 Cas., propiedad del Sr. Félix Tiburcio González; b) Que dicha parcela tenía inscrita los siguientes gravámenes: 1.- Hipoteca Judicial provisional por la suma de RD\$138,000.00, a requerimiento del Sr. Juan Sarmiento; 2) Hipoteca Judicial definitiva por la suma de RD\$29,246.26 a favor del Banco Popular Dominicano; que esta parcela fue embargada por el Banco Popular Dominicano, el 20 y 27 de junio del 1996, por la suma de RD\$39,814.21; c) Que el Sr. Félix Tiburcio González, traspasó sus derechos sobre la Parcela No. 17-A-51, del Distrito Catastral No. 2 del municipio de San Cristóbal, con área ascendente a 0 Has., 10 As., 34.58 Cas., bajo el acto de venta a los Sres. Juan Isidro Pérez Valenzuela y Santa Ángela Pérez de Pérez, en fecha 24 de enero del 1996; d) Que de acuerdo a certificación expedida en fecha 9 de agosto del 2002, suscrita por el Dr. Wilson S. Gómez Ramírez, Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal este afirma que cuando se produjo la venta de la parcela que nos ocupa, entre Félix Tiburcio González (vendedor) y los Sres. Juan Isidro Pérez Valenzuela y Santa Ángela Pérez de Pérez (compradores), inexplicablemente se omitieron en el Certificado de Título las cargas y gravámenes que existían inscritos en dicha parcela; e) Que estos compradores consintieron una hipoteca en primer rango en favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; e) Que la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos ejecutó su crédito contra la parcela que nos ocupa, obteniendo una sentencia civil en San Cristóbal en fecha 23 de febrero de 1998, a la cual se le expidió el Certificado de Título No. 21556; f) Que la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, al ser beneficiaria de la parcela que nos ocupa, le vende a la Sra. Aquilina Lapaix; g) Que el Banco Popular Dominicano, ejecutó su hipoteca en segundo rango y contra el Sr. Félix Tiburcio González, mediante sentencia Civil de San Cristóbal, obteniendo una sentencia de ejecución inmobiliaria en fecha 2 de abril del 1997, la cual al ser inscrita en el Registro de Títulos recibió el Certificado de Título No. 20722; h) Que el Banco Popular Dominicano, pagó a todos los acreedores inscritos; i) Que después de obtener su Certificado de Título de la parcela que nos ocupa, vende la misma al Sr. Eduardo Martínez, y este a su vez vende dicha parcela a Créditos, Hipotecarios y Transportes, S. A. (CREHITRANSA); k) Que estos dos actos de ventas no han sido depositados al Registro de

Títulos de San Cristóbal; que ante todo lo antes expuesto, este Tribunal entiende y considera que la inscripción hecha por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos de la segunda sentencia de adjudicación del inmueble que nos ocupa, no debió inscribirse puesto que cuando dicha asociación presentó todos y cada uno de los documentos a que se ha hecho referencia, ya esos derechos adjudicados no existían a favor del Sr. Félix Tiburcio González, sino que los mismos están traspasados a favor del Banco Popular Dominicano, producto de la primera sentencia de adjudicación a que se ha hecho referencia en esta sentencia; que en consecuencia procede acoger estos agravios por ajustarse a la ley y al derecho; que en cuanto al agravio recogido en el numeral 3, en el sentido de que existía una hipoteca judicial provisional anterior a la hipoteca definitiva inscrita por el Banco Popular Dominicano, C. por A. a favor del Sr. Juan Sarmiento, dicha institución bancaria llegó a un acuerdo con el Sr. Sarmiento, según contrato de fecha 14 de noviembre del 1996, legalizado por el Dr. Roberto García Sánchez, y en uno de los Por Cuanto de ese contrato, se establece que el Sr. José de los Santos María, había sido previamente desinteresado, por lo que no tenía ni tiene interés jurídico en el bien inmueble de que se trata; que en cuanto a este agravio este Tribunal ha constatado que en el expediente existe un documento que prueba que el Banco Popular Dominicano, C. por A., desinteresó al Sr. José De los Santos Minaya de su acreencia sobre la parcela que nos ocupa, por lo que este agravio es acogido por ajustarse a la ley; que en cuanto al agravio recogido en el numeral 4, en el sentido de que el Banco Popular Dominicano, C. por A., llevó a cabo un procedimiento de embargo inmobiliario sobre la parcela del Sr. Félix Tiburcio González, que culminó con la sentencia No. 467, de fecha 2 de abril del 1997, la cual dio lugar al Certificado de Título No. 20722, expedido por el Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal en fecha 27 de junio del 1997, del Banco Popular Dominicano, C. por A., este Tribunal entiende y considera, que de acuerdo a los documentos que integran este expediente, es cierto y verdadero que la inscripción de sus derechos hechos por el Banco Popular Dominicano, C. por A., ante el Registro de Títulos de San Cristóbal fue realizado primero que el hecho ante dicho Registro de Títulos por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, por lo que ese segundo registro debe ser cancelado de acuerdo a la ley; en consecuencia, procede acoger este agravio por ser de derecho y ajustarse a la ley”;

Considerando, que la sentencia objeto del presente recurso, también expresa: “que tanto a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos como a la señora Aquilina Lapaix (recurrente) les fueron otorgados Certificados de Títulos por error, ya que cuando ellos recibieron esos Certificados de Títulos, ese inmueble había salido de la propiedad del señor Félix Tiburcio González, deudor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (vendedor de la recurrida) y en consecuencia, era improcedente expedir un segundo Certificado de Título de la Parcela No. 17-A-51 del Distrito Catastral No 2 del municipio de San Cristóbal, la cual había sido transferida al Banco Popular Dominicano, C. por A., a quien se le había expedido el Certificado de Título No. 20722, en fecha 27 de junio de 1997”;

Considerando, que los jueces del fondo pudieron establecer, conforme a la documentación que les fue regularmente aportada, especialmente el informe rendido por el Registrador de Títulos de San Cristóbal, el cual forma parte del expediente, que el Certificado de Título No. 21556, a nombre de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos fue expedido irregularmente, y está afectado de nulidad absoluta y que en consecuencia, también es nulo el Certificado de Título No. 22592 expedido a nombre de la recurrente;

Considerando, que en lo que se refiere a la alegada violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y la falta de motivos es procedente poner de manifiesto, que el texto legal que rige para la motivación de las sentencias de la jurisdicción de tierras, no es el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, sino el artículo 84 de la Ley de Registro de Tierras, según el cual “en todas las sentencias de los tribunales de tierras, se hará constar el nombre de los jueces, el nombre de las partes, el domicilio de éstas si fuere posible, los hechos y los motivos jurídicos en que se funda en forma sucinta y el dispositivo”; que por el examen del fallo impugnado y por todo cuanto se ha expuesto precedentemente, es evidente que fueron satisfechas esas exigencias de la ley;

Considerando, finalmente, que tanto del examen de la sentencia, como de todo lo anteriormente expuesto se evidencia que el fallo impugnado contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes que justifican plenamente lo decidido por el Tribunal a-quo, y que a los hechos establecidos se les ha dado su verdadero sentido y alcance, sin que se compruebe, por consiguiente, desnaturalización alguna; que por tanto los medios del recurso que se han examinado carecen de fundamento y deben ser desestimados y por vía de consecuencia procede el rechazamiento del recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 14 de abril del 2005, en relación con la Parcela núm. 17-A-51, del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de San Cristóbal, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae en favor del Dr. Lorenzo E. Frías Mercado, abogado de la recurrida, quien afirma 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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 10 de octubre del 2007, años 164° de la Independencia y 145° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por

mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do