

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 17 de julio de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Ana Lucía Valera Reyes.
Abogado:	Lic. Benito Manuel Pineda.
Recurrido:	Pedro Julio Astacio Puello.
Abogados:	Licdos. Robinson A. Cuello Shanlatte y Lucas Guarién Gómez.

*Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.*

#### EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, juez presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **8 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Ana Lucía Valera Reyes, contra la sentencia núm. 1398-2018-S-00135, de fecha 17 de julio de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 31 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Ana Lucía Valera Reyes, dominicana, tenedorade la cédula de identidad y electoral núm. 023-0064714-2, domiciliada y residente en la calle Paseo del Yaque núm. 14, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Benito Manuel Pineda, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0170332-4, con estudio profesional abierto en la calle Gaspar Polanco núm. 50 (altos), sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 28 de septiembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Pedro Julio Astacio Puello, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0036293-8, domiciliado y residente en la calle Pedro Henríquez Ureña núm. 155, Torre Citadelle, apto. 3-B, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Robinson A. Cuello Shanlatte y Lucas Guarién Gómez, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 018-0010408-3 y 001-1831559-7, con estudio profesional, abierto en común, en la intersección formada por las calles Juan Barón Fajardo y Juan Francisco Prats Ramirez, edif. Eny, apto. 103, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 22 de noviembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 20 de noviembre

de 2019, integrada por los magistrados Anselmo Alejandro Bello F., en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## II. Antecedentes

El señor Pedro Julio Astacio Puello incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de certificado de título contra Ana Lucía Valera Reyes, con relación al apto. 3-B, torre Citadelle, ubicado en la parcela núm. 28-E-2-A-Ref-2-B-Ref, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, dictando la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional la decisión núm. 0313-2017-S-00157, de fecha 29 de enero de 2017, mediante la cual: *rechazó la litis*.

La referida decisión fue recurrida en apelación por Pedro Julio Astacio Puello, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2018-S-00135, de fecha 17 de julio de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación, por haber sido interpuesto conforme a las normas procesales que regulan la materia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo ACOGE el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 7 de julio del 2017, por el señor Pedro Julio Astacio Puello, por intermedio de sus representantes legales Licdos. Robinson Cuello y Lucas Guarien, abogados, contra la Sentencia Núm. 0310-2017-S-00157 de fecha 29 de enero del año 2017, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, relativo a la Parcela No.28-E-2-A-Ref-2-B-Ref D.C.3 Distrito Nacional. **TERCERO:** REVOCA en todas sus partes la Sentencia Núm. 0310-2017-S-00157 de fecha 29 de enero del año 2017, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos expuestos, en consecuencia: **CUARTO:** ACOGE la demanda de fecha 30 de Junio del 2014, depositada por el Lic. Robinson Cuello y Lucas Guarien, actuando en representación de Pedro Julio Astacio contra la señora Ana Lucía Valera. **QUINTO:** ORDENA al Registro de Títulos correspondiente realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar certificado de Título matrícula No. 0100225369, expedido a favor de Ana Lucía Valera Reyes, que ampara la propiedad del apartamento 3-B de la Torre Citadelle ubicado en la parcela 28-E-2-A-Ref-2-B-Ref D.C.03 Distrito Nacional. b) Expedir nuevo certificado de título que ampare el apartamento 3-B de la Torre Citadelle ubicado en la parcela 28-E-2-A-Ref-2-B-Ref D.C.03 Distrito Nacional, a favor de los señores: Pedro Julio Astacio Puello, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No.027-0036293-8 domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo. c) LEVANTAR la anotación preventiva generada con motivo del presente proceso litigioso tan pronto se le haya probado la autoridad de cosa juzgado de la sentencia en cuestión. **SÉPTIMO:** CONDENA a Ana Lucía Valera Reyes, al pago de las costas del procedimiento a favor de los abogados que representan la parte recurrente, por afirmar avanzarla en totalidad. **OCTAVO:** ORDENA a la Secretaria General del Tribunal Superior de Tierras, proceder a la publicación y remisión al Registro de Títulos, de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos(sic).

## III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Falta de base legal. Mala aplicación de la ley. Violación a los arts. 62 y 63 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, modificados por la resolución no. 01/2016 del 8 de febrero del año 2016, dictada por el Consejo del Poder Judicial. **Segundo Medio:** Violación a la jerarquía de las pruebas, y por ende al art. 91 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y por ende, al principio de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Falta de ponderación de los documentos de la parte recurrida en grado de apelación. Violación a los arts. 1315, 2268, 1116 del Código Civil Dominicano. **Tercer Medio:** Violación a la Constitución dominicana y la ley. **Cuarto Medio:** Contradicción de sentencias. La violación al derecho de defensa, desnaturalización de los hechos de la causa y documentos. **Quinto Medio:** Motivación falsa o errónea. Falta de base legal. **Sexto Medio:** Cosa juzgada” (sic).

#### IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

#### **Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, el artículo 1 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

#### V. Incidentes

##### a) En cuanto a la inadmisibilidad por falta de desarrollo

La parte recurrida en su memorial de defensasolicita, de manera principal, la inadmisibilidad del presente recurso de casación, por carecer de planteamientos lógicos y concretos que establezcan la existencia de medios de casación y los agravios contra la sentencia recurrida.

Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

Del estudio del memorial de casación presentado por la recurrente se advierte, que ella desarrolla los medios en los cuales lo fundamenta, lo que permite a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia analizarlos y decidirlos, motivo por el cual el medio de inadmisión propuesto carece de fundamento y debe ser desestimado, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia, y *se procede, en consecuencia, al examen de los medios de casación.*

Para apuntalar parte de su segundo medio de casación, el cual se examina en primer término por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* le dio valor probatorio a una simple declaración jurada formulada ante un notario, no obstante ser una prueba prefabricada por la entonces parte recurrente, la cual no puede ser utilizada como elemento demostrativo fehaciente para contrarrestar el contenido de un certificado de título que se reputa exacto, en transgresión a lo establecido en cuanto a la jerarquía de las pruebas y a la regla procesal que proscriba la posibilidad de que alguna persona pueda realizarse su propia prueba para un proceso judicial, al margen delo contradictorio y los principios de licitud que exigen los elementos de convicción; que la sentencia recurrida violenta el contenido del artículo 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario y su principio V, al poner por encima del certificado de título una declaración jurada, con base en que su emisión fue producto de un fraude; que la sentencia recurrida incurre en violación de los artículos 1116 y 2268 del Código Civil, al no contener los elementos probatorios que demuestren la mala fe de la ahora parte recurrente en la litis.

La valoración de los aspectos del medio que se pondera, requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que entre Ana Lucía Valera Reyes y Pedro Julio Astacio Puello, intervino una relación consensual que finalizó en el año 2001, durante la cual procrearon 3 hijos y además, fomentaron bienes comunes; b) que según certificación de estado jurídico expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 10 de octubre de 2014, Ana Lucía Valera Reyes figura como propietaria del apto. 3-B, torre Citadelle, ubicado en la parcela núm. 28-E-2-A-Ref-2-B-Ref, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, inmueble que se encuentra amparado en el certificado de título núm. 0100225369; c) que Pedro Julio Astacio Puello, sustentando en ser el propietario del citado inmueble, incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de certificado de título contra Ana Lucía Valera Reyes, litis que fue rechazada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por falta de pruebas; d) la referida decisión fue recurrida en apelación por la parte hoy recurrida, planteando a la alzada que el tribunal de primer grado no ponderó ni realizó un análisis de los hechos y las pruebas aportadas, dictando el tribunal *a quo* la sentencia ahora impugnada en casación, la cual revocó la sentencia recurrida y acogió la litis.

Para fundamentar su decisión el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“(…)Que entre la documentación que reposa en el expediente, se encuentra la certificación de Estado Jurídico de Inmueble expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 10 de octubre del 2014, el cual expone que el apartamento 3-B de la Torre Citadelle ubicado en la parcela 28-E-2-A-Ref-2-B-Ref es propiedad de Ana Lucia del Pilar Valera, adquirido de manos de Desarrollo FB C. por A., mediante acto de venta de fecha 20 julio de 2001. Que en ese tenor, alega el demandante que esta transferencia se debió a que la indicada señora utilizó medios fraudulentos para hacer la indicada transferencia a su nombre. Aportando como prueba de los alegados “medios fraudulentos”, una declaración jurada extendida por el Dr. Francisco José Abreu Peña, ante notario, en la cual dicho señor, manifiesta entre otras cosas, que la señora Ana Valera Astacio procedió a solicitar sus servicios, para que en base a dicho acuerdo de permuta, procediera a gestionar y transferir el apartamento a su favor, frente a la compañía vendedora Desarrollos FB C Por A., y Registro de Títulos, amparada en los documentos que había sustraído de encima de su escritorio, momento en el cual el señor Pedro Julio Astacio, se ausentó al baño (...) Que en ese tenor, este Tribunal otorga valor probatorio suficiente a la declaración jurada del extendida ante Notario, por el Dr. Francisco José Abreu Peña en la cual se evidencia la verdad de lo acontecido. Que al momento de juzgar y decidir el juez, debe hacer uso de la máxima de experiencia y la sana critica, que trata de un mecanismo que se caracterizan por dar respuesta a una serie de hechos que deben ser coherentes y conforme la lógica, de ahí que la “Sana Critica” es sinónimo de recta razón, de buen juicio y de sentido común (...) Que el fraude es una acción que resulta contraria a la verdad y a la rectitud. Comete el delito de fraude el que engañando a uno o aprovechándose del error en que este se halla, se hace ilícitamente de alguna cosa o alcanza un lucro indebido (...) Que ciertamente conforme el artículo 2268 del Código Civil dominicano, establece el principio de presunción de buena fe, en el caso de la especie, ha quedado fehacientemente demostrado que la señora Ana Lucia Valera Reyes, actuó de mala fe, con lo cual el demandante cumplió con la obligación que pone a su cargo, la parte in-fine del referido artículo, el cual establece: (...) Que en tal sentido, el artículo 1315 del Código Civil, dispone que (...)Del análisis del principio general plasmado en el referido artículo, se infiere que, toda persona que reclama la protección de un derecho en justicia debe aportar todos y cada uno de los elementos probatorios que entienda necesario para demostrar de manera fehaciente el derecho alegado, teniendo, para ello, a su disposición, todas las vías probatorias previstas por el legislador” (sic).

El estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo*, apoderado de un recurso contra una sentencia dictada en ocasión de una demanda en nulidad de certificado de título que había sido rechazada por el tribunal de primer grado, se sustentó en que a pesar de que el bien estaba registrado a favor de la parte hoy recurrida, pudo determinar, con base en una declaración jurada levantada ante un notario público, que el referido certificado de título fue obtenido de manera fraudulenta, por lo que consideró a la parte hoy recurrente Ana Lucía Valera Reyes, adquirente de mala fe.

Conviene señalar, que en cuanto a la propiedad inmobiliaria registrada amparada en un certificado de título, ha sido juzgado que este último es el documento oficial que el Estado otorga al ciudadano como prueba y garantía de su titularidad; no puede ser desconocida por acciones de particulares, ni del Estado y sus instituciones, pues esto entrañaría una transgresión al artículo 51 de la Constitución; por tanto, este documento en tanto que público, se presume exacto en principio, cuestión que hace imperativo que se dilucide toda situación que implique una inexactitud. Además, los principios de legitimidad y publicidad consagrados en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establecen que el derecho registrado pertenece a su titular y su registro está investido de una presunción de exactitud dotando de fe pública su constancia.

En el caso que se trata, el análisis del fallo criticado pone de manifiesto que mediante el Certificado de Título núm. 0100225369, depositado al efecto, el tribunal *a quo* determinó que el inmueble estaba a nombre de la señora Ana Lucía Valera Reyes. Sin embargo, al percatarse de una situación que entendió se

trataba de un fraude, otorgó mayor valor probatorio a la declaración jurada extendida ante notario por el Dr. Francisco José Abreu Peña, en la que manifiesta, entre otras cosas, que Ana Valera Astacio había sustraído de encima de su escritorio, los documentos con los cuales se hizo transferir a su nombre el inmueble en litis y con base en ella, el tribunal *a quo* consideró a la parte hoy recurrente adquirente de mala fe, ordenando la cancelación del referido certificado.

En consecuencia, se advierte que la alzada decidió sin tomar en cuenta su obligación de respetar el derecho de propiedad del inmueble registrado, el cual solo puede ser destruido por las vías legales correspondientes y en la especie, los jueces de alzada no se ocuparon de evaluar cuál fue el tipo de operación jurídica celebrada entre Ana Lucía Valera Reyes y Pedro Julio Astacio Puella, ya que por un lado se alega que el bien fue dado producto de un acuerdo concertado entre ellos fruto de la finalización de su relación consensual, y por otro lado sostienen que dicho acuerdo no se concertó, sino que el hoy recurrido se lo regaló. Sin embargo, acorde con la certificación de estado jurídico de inmueble expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 10 de octubre del 2014, documento que señala el tribunal haber visto, se advierte que el inmueble fue transferido a la parte hoy recurrida por Desarrollo FB C. por A, sobre la base de acto de venta de fecha 20 julio de 2001.

Ha sido juzgado mediante jurisprudencia pacífica por esta Suprema Corte de Justicia que los jueces del fondo son soberanos para apreciar los hechos que constituyen el fraude, sin embargo en el caso que nos ocupa, el tribunal *a quo* no ha valorado correctamente los elementos de pruebas sometidos, con lo cual esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se encuentra imposibilitada de verificar si se ha hecho una correcta aplicación de la ley, máxime si como en la especie, la sentencia impugnada tampoco evidencia, que las partes hayan apoderado a los jueces del fondo de una pretensión tendente a juzgar la validez o nulidad del documento con el cual se expidió el referido certificado de título, por lo que procede casar la sentencia impugnada, por haber incurrido el tribunal *a quo* en los vicios denunciados por la recurrente en el aspecto del medio que se examina.

De acuerdo con la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, lo que aplica en el presente caso.

#### VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión.

### FALLA

**PRIMERO:** CASA la sentencia núm. 1398-2018-S-00135, de fecha 17 de julio de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuca, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. Cesar José García Lucas, Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, 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.poderjudici](http://www.poderjudici)