
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 26 de noviembre de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Eduardo García Allen.

Abogados: Licdos. Dhimas R. Contreras Marte, Geobanny A. Guerrero Ynirioy y Dr. Eliodoro Peralta.

Recurrido: Bap Development, LTDA.

Abogados: Dr. Juan Alfredo Ávila Güílamo y Licda. Sheila Miguelina Ramírez Feliú.

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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, 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 Eduardo García Allen, contra la sentencia núm. 20180407, de fecha 26 de noviembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 30 de enero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Eduardo García Allen, americano, titular del pasaporte núm. 421265189; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Dhimas R. Contreras Marte, Geobanny A. Guerrero Ynirioy y al Dr. Eliodoro Peralta, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0108951-4, 026-0038324-0 y 001-0149309-6, con estudio profesional abierto en común en la avenida 24 de Febrero esq. calle Manuel de Jesús Troncoso, primer nivel, Plaza Central, local D-124-B, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 18 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la entidad Bap Development, LTDA., sociedad organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, con domicilio y asiento social en la avenida Federico Boy, Torre Universal, noveno piso, República de Panamá y accidentalmente en el complejo turístico Casa de Campo, hoyo número dieciocho del campo de golf Dye-Fore, municipio y provincia La Romana, representada por Willy A. Bermello, americano, titular del pasaporte núm. 210411902, domiciliado y residente en 2601, South Bayshore, Drive 10th Floor, Miami Florida, 33133 y accidentalmente en el complejo turístico Casa de Campo, hoyo número dieciocho del campo de golf Dye-Fore, municipio y provincia La Romana; la cual tiene como abogados constituidos al Dr. Juan Alfredo Ávila Güílamo y a la Licda. Sheila Miguelina Ramírez Feliú, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0042088-5 y 402-2032006-9, con estudio profesional abierto en común en la calle Eugenio A. Miranda casi esq. Espaillat núm. 31, municipio y provincia La Romana.

De igual manera, la defensa al recurso de de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 29 de marzo de 2019 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Consuelo

Amelia Ariza Pou, dominicana, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0062435-2, domiciliada y residente en la calle Polibio Díaz núm. 37, sector Evaristo Morales, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Froilán Tavares Cross, Laura Ilán Guzmán Paniagua y Jennifer Gómez, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0977615-3, 001-1635149-5 y 402-2036060-2, con estudio profesional abierto en común en la avenida Simón Bolívar esq. calle Tercera núm. 230, torre empresarial Las Mariposas, noveno piso, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 30 de abril de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, el día 23 de octubre de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

II. Antecedentes

En ocasión de unalitis sobre derechos registrados en nulidad de inscripción de hipoteca judicial definitiva y certificación de registro de acreedores, incoada por Consuelo Amelia Ariza Pou contra Eduardo García Allen, referente al inmueble parcela núm. 501317344263 del municipio y provincia La Romana, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia núm. 201800010, de fecha 17 de enero de 2018, mediante la cual: *Se rechazó la demanda original en nulidad de inscripción de hipoteca judicial definitiva y nulidad de certificación de registro de acreedor, se rechazó la demanda reconventional incoada por el demandado Eduardo García Allen y se acogió la demanda en intervención forzosa y demanda adicional en reparación de daños y perjuicios por incumplimiento de la garantía de evicción interpuesta por Consuelo Amelia Ariza Pou contra Bab Development Ltda.*

En relación a la referida sentencia, mediante instancias depositadas en fecha 17 de enero de 2018, la parte demandante Consuelo Amelia Ariza Pou, interpuso recurso de apelación principal parcial y la parte interviniente forzosa Bap Development, LTDA., interpuso recurso de apelación incidental, dictando el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este, la sentencia núm. 20180407, de fecha 26 de noviembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

A) *En cuanto al recurso de apelación principal-parcial. PRIMERO: Acoge, en parte, el recurso de apelación parcial interpuesto por la señora Consuelo Amelia Ariza Pou, mediante instancia depositada por sus abogados, Licdos. Froilán Tavares Cross, Laura Ilán Guzmán y Jennifer Gómez, y depositada en fecha 23 de febrero de 2018, en contra de la sentencia núm. 201800010, dictada en fecha 17 de enero de 2018, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en relación parcela 501317344263 del municipio y provincia de La Romana y en contra del señor Eduardo García Allen y BapDevelopment, Ltda. SEGUNDO: Se revoca el ordinal Primero de la sentencia apelada, y por vía de consecuencia, se declara la nulidad de la inscripción de la hipoteca judicial definitiva en segundo rango en el asiento registral Núm. 331467917, inscrito el 21 de diciembre del año 2012 y asentado en el libro registro complementario núm. 101, folio núm. 177, sobre el inmueble identificado como unidad funcional 2602C, identificado como 501317344263: 2602C, matrícula núm. 2100004959, del Condominio Los Altos (Fase 1), ubicado en La Romana y, en tal virtud: 1) Se deja sin efecto la inscripción de hipoteca judicial definitiva antes indicada. 2) se ordena al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, cancelar la mencionada inscripción, realizada a favor del señor Eduardo García Allen. b) En cuanto al recurso de apelación incidental interpuesto por la razón social BapDevelopment Ltda. PRIMERO: Se acoge el recurso de apelación incidental interpuesto por la razón social BapDevelopment Ltda., por lo que se revoca la sentencia apelada en torno al segundo aspecto de su parte dispositiva, es decir, donde acogió la demanda en intervención forzosa y demanda adicional en reparación de daños y perjuicios lanzada contra esta*

última; por ende, se declara la incompetencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, para conocer la demanda en reparación de daños y perjuicios por incumplimiento de la garantía de evicción, interpuesta por la señora Consuelo Amalia Ariza Pou, contra la mencionada empresa, en virtud de las consideraciones contenidas en el cuerpo de esta sentencia, remitiendo a esa parte a proveerse por ante la jurisdicción competente, es decir, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, en sus atribuciones civiles ordinarias. **SEGUNDO:** Condena al señor Eduardo García Allen al pago de las costas con distracción de las mismas a favor y provecho del letrado Dr. Juan Alfredo Ávila Guilamo, quien hizo las afirmaciones correspondientes. **TERCERO:** Ordena a la Secretaria General de este tribunal superior que, a solicitud de parte interesada, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, con excepción de los documentos cuya cancelación se ordene y de cualesquiera documentos dejados sin efecto por esta jurisdicción o aquellos que sean indispensables para la ejecución de esta decisión, debiendo, en todo caso, dejar copia certificada en el expediente de los documentos desglosados. **CUARTO:** Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que notifique una copia de esta sentencia, tanto al (a la) Registrador (a) de Títulos de San Pedro de Macorís, para que proceda a su ejecución y a cancelar la nota preventiva inscrita en ocasión del litigio de que se trata, como al Director de Mensuras Catastrales del Departamento Este. **QUINTO:** Ordena también a la Secretaria General de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días(sic).

III. Medios de casación

La parte recurrente Eduardo García Allen, en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación por desconocimiento de los artículos 69 de la Constitución de la República y 1351 del Código Civil. **Segundo medio:** Falta de ponderación de documentos. Desnaturalización de los hechos. **Tercer medio:** Violación del artículo 90 de la ley 108-05. **Cuarto medio:** Violación del artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras. Falta de motivos" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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, al artículo 1º 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

En cuanto a la inadmisibilidad

En su memorial de defensa la entidad comercial Bap Development LTDA., solicita de manera principal que se declare la inadmisibilidad del segundo medio de casación, por cuanto la parte recurrente no señala en qué consiste la falta de ponderación de documentos ni la desnaturalización de los hechos en la que incurrió el tribunal *a quo*, sólo apoyándose en argumentos vagos, imprecisos y generales; razón por las cuales los referidos medios resultan inadmisibles.

En cuanto a la inadmisión del segundo medio, su examen revela que la parte recurrente se limita a indicar que el tribunal *a quo* no ponderó los documentos que avalaban la exigibilidad del crédito, tales como: la sentencia núm. 20140069, de fecha 11 de marzo de 2014, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, a beneficio de Eduardo García Allen; la sentencia núm. 315, dictada en fecha 17 de junio de 2010, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito de La Romana; el acta de audiencia del 25 de enero de 2009 de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito de La Romana y el acuerdo amigable suscrito en fecha 29 de diciembre de 2008, por la entidad comercial Bap Development, LTDA., y Eduardo García Allen, relativo al referido

crédito; y que incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos al obviar documentos esenciales en el proceso y descartar la exigibilidad del crédito, cuando era un hecho no controvertido que la entidad comercial Bap Development, LTDA., había transferido los inmuebles a terceros, de lo cual se extraía la certidumbre, liquidez y exigibilidad de la acreencia.

En cuanto a la falta de valoración de las pruebas y desnaturalización de los hechos de la causa, se verifica que el recurrente no precisa en qué parte de la sentencia impugnada ni en qué medida se comprueban las violaciones a que alude; lo que implica que ese aspecto no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, por no haberse articulado un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso ha habido violación al referido antecedente, por lo que procede declarar la inadmisibilidad del segundo medio examinado y procede al examen de los demás medios de casación.

Para apuntalar su primer medio de casación, la parte recurrente aduce, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación por desconocimiento del artículo 69 de la Constitución y del 1351 del Código Civil, por cuanto no valoró el hecho de que la Jurisdicción Inmobiliaria ya había rechazado una acción anterior en nulidad de hipoteca y certificación de registro por falta de motivación, incoada por Bap Development, LTDA., mediante la sentencia núm. 20140069 de fecha 11 de marzo de 2014, que adquirió el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada entre las partes involucradas en la instancia; desconociendo la seguridad jurídica e incurriendo en exceso de poder al volver a conocer hechos ya descartados mediante sentencia definitiva.

La sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* al momento de dictar su fallo, valoró las conclusiones presentadas por la parte hoy recurrente, las cuales se transcriben a continuación:

"La parte recurrida, a su vez, pretende esencialmente que se rechace por improcedente y mal fundados, los recursos interpuestos contra la sentencia recurrida, que se enuncian a continuación: a) La apelación parcial interpuesta por la señora Consuelo Amelia Ariza Pou, mediante instancia depositada en secretaría en fecha 23 de febrero 2018; y b) La apelación incidental de carácter general, interpuesta por Bap Development, LTDA., mediante escrito depositado en secretaría en fecha 06 de marzo de 2018. Segundo: Confirmar el ordinal "primero", de la sentencia recurrida, que descartó la demanda original en "nulidad de hipoteca y cancelación de certificación de registro de acreedor", de la señora Consuelo Amelia Ariza Pou, contra el señor Eduardo García Allen. Tercero: Condenar a la señora Consuelo Amelia Ariza Pou y a Bap Development, LTDA., al pago de las costas judiciales con distracción de las mismas en provecho del Lic. Dhimas R. Contreras Marte, Dr. Eliodoro Peralta y Lic. Geobanny A. Guerrero Inirio".

Al examinar el contenido de la sentencia impugnada se advierte que no fue planteado ante el tribunal *a quo* el aspecto relativo a la inadmisibilidad por cosa juzgada. En ese sentido, ha sido juzgado reiteradamente que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal que dictó la sentencia atacada, salvo que se trate de un vicio sobrevenido al momento en el que el juzgador estatuye o que la ley haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, que no es el caso; que en efecto, los medios de casación y su fundamento deben referirse a los aspectos que han sido discutidos ante los jueces del fondo, resultando inadmisibles todos aquellos medios basados en cuestiones o asuntos no impugnados por la parte recurrente ante esos jueces; por lo que carece de contenido jurisdiccional ponderable, por tratarse de un medio nuevo, lo que impide que la Suprema Corte de Justicia pueda examinar los alegatos que sustentan el primer medio de casación examinado, procediendo en consecuencia, declararlo inadmisibile.

Para apuntalar su tercer y cuarto medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación del artículo 90 de la Ley núm. 108-05, de fecha 23 de marzo de 2005, por cuanto decretó la nulidad de un gravamen, sin ponderar que la exigibilidad del crédito ya había sido establecida por decisiones judiciales definitivas;

que el tribunal desconoció las disposiciones del artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, al motivar de manera insuficiente los aspectos relativos a la exigibilidad del crédito que sirvió de base a la inscripción; aduce además, que la exigibilidad de la acreencia no necesariamente es consecuencia del vencimiento del término originalmente estipulado, como erróneamente se plantea en la sentencia recurrida, la cual no expone motivos que justifiquen el fallo dictado.

. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) la entidad comercial Bap Development LTDA y Eduardo García Allen suscribieron un acto de rescisión de venta de inmueble, en el cual se acordó que la primera devolvería al segundo la suma de US\$163,925.00, cuando vendiera y cobrara la unidad funcional 2702B, Condominio Los Altos (Fase 1), municipio y provincia La Romana, siendo efectuada la venta en fecha 28 de octubre de 2009 a la entidad comercial 2702B, LLC, estableciéndose un plazo de 10 años para completar el pago del precio; b) el referido acto de rescisión fue homologado por sentencia emitida en fecha 15 de enero de 2009, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, sirviendo esta sentencia como título ejecutorio a Eduardo García Allen para inscribir una hipoteca judicial definitiva en fecha 21 de diciembre de 2012, sobre la unidad funcional 501317344263: 2602C, Condominio Los Altos (Fase 1), municipio y provincia La Romana, que figuraba a nombre de la deudora la entidad comercial Bap Development, LTDA., no obstante habérsela vendido a Consuelo Amelia Ariza Pou en fecha 5 de enero de 2001; c) Al percatarse de la inscripción Consuelo Amelia Ariza Pou inició una litis sobre derechos registrados en nulidad de hipoteca judicial definitiva y certificación de registro de acreedor contra Eduardo García Allen, el cual incoó una demanda reconvenional y también fue llamada en intervención forzosa la entidad comercial Bap Development, LTDA., en calidad de deudora y fue demandada en reparación en daños y perjuicios por incumplimiento de la garantía de evicción; d) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís mediante la sentencia núm. 201800010, de fecha 17 de enero de 2018, rechazó la demanda original en nulidad de hipoteca judicial definitiva, rechazó la demanda reconvenional interpuesta por el demandado y acogió las demandas en intervención forzosa y en reparación de daños y perjuicios contra la entidad comercial Bap Development, LTDA., condenándola al pago de RD\$8,240,020.00; e) No conforme con dicho fallo, la parte hoy correcurrida Consuelo Amelia Ariza Pou interpuso un recurso de apelación principal parcial, alegando que el crédito que sirvió de base a la hipoteca judicial no era exigible al momento de su inscripción, por lo que debía ser revocado el primer ordinal del dispositivo de la sentencia de primer grado, que consignaba el rechazo de la demanda original; por su parte, la entonces interviniente forzosa la entidad comercia Bap Development, LTDA., incoó un recurso de apelación incidental general, sustentado en la falta de exigibilidad del crédito atacado y en la improcedencia de la demanda en reparación de daños y perjuicios por haber cumplido como vendedora con todas sus obligaciones respecto a su compradora Consuelo Amelia Ariza Pou; f) que el tribunal *a quo* acogió el recurso de apelación principal, revocó la decisión recurrida, acogiendo la demanda primigenia en nulidad de hipoteca judicial definitiva, fundada en que el crédito no era exigible al momento de la inscripción y acogió el recurso de apelación incidental, declarando la incompetencia de oficio de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer de la demanda en reparación de daños y perjuicios por incumplimiento de la garantía de evicción, incoada por Consuelo Amelia Ariza Pou; fallo ahora impugnado en casación.

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

En el caso que ahora nos entretiene, según se aprecia del estudio de los documentos del expediente, el crédito del señor Eduardo García Allen, respecto a la razón social Bap Development, Ltda., nació en virtud de un acuerdo amigable realizado con esta última empresa, el cual fue homologado mediante una decisión in-voce rendida en audiencia de fecha quince (15) del mes de enero del año 2009, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana y

ratificado mediante sentencia Núm. 920/2013, del 09 de septiembre del año 2013, que en su parte dispositiva dice entre otras cosas: "(. . .) SEGUNDO: Que de ordenar y ORDENA que en el contrato bajo firma privada de fecha 29 de diciembre de 2008, legalizadas las firmas por el letrado Luis Armando Munoz Bryan, se lea y escriba, desde ahora y para el porvenir, que la entidad Bap Development LTD., convino con el señor Eduardo García Allen, la rescisión del contrato de opción de compraventa respecto de la unidad 2702 B, edificio 14, Los Altos, Casa de Campo, La Romana; por tanto, donde quiera que figure en dicha convención la unidad número 2701 B, debe entender como unidad 2702 B del edificio 14, Proyecto Los Altos, Casa de Campo, La Romana; por ser esta la real intención de las partes". Se ve que la unidad funcional 2702 B, se le vendió a la compañía 2702B, a través de un contrato de fecha 28 de octubre del año 2009, en el cual se pactó, entre otras cosas: "(§ Artículo 3. Precio de compra-venta: El precio pactado entre las partes para la compra venta definitiva del inmueble ha sido establecido en la suma de Doscientos Veintidós Mil Quinientos Dólares Norteamericanos con 00/100 (US\$222,500.00). Valores que serán pagados en la forma y proporción siguiente: A. US\$10,000.00 A la firma del presente contrato. B.- US\$212,500.00 valores que serán financiados por LA VENDEDORA, a favor de LA COMPRADORA, con vencimiento previsto a término de diez (10) años, es decir, el día veintiocho (28) del mes de octubre del año 2019, a una tasa de interés de un cinco por ciento (5%) anual, sobre el saldo debido hasta la fecha de pago"; elementos que ponen a la jurisdicción en condiciones de retener que el crédito poseído por el señor Eduardo García Allen respecto a la razón social Bap Development, Ltda., si bien era líquido y cierto a la hora de inscribir su hipoteca judicial definitiva, empero no era exigible, pues no había llegado el término en dicho momento, que lo era el veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), por lo que esa parte de la sentencia recurrida debe ser revocada, acogiendo en ese aspecto el recurso de apelación principal y en consecuencia la nulidad tanto de la inscripción de la hipoteca judicial definitiva como de la certificación de registro de acreedor expedida a favor del señor Eduardo García Allen(sic).

La sentencia impugnada pone de relieve que luego de reexaminar los documentos aportados, el tribunal *a quo* se circunscribió a analizar el objeto de su apoderamiento y tratándose de una demanda en nulidad de hipoteca judicial definitiva, procedió a examinar la regularidad del crédito, esto es, comprobar su certeza, liquidez y exigibilidad, determinando que no era exigible al momento de la inscripción del gravamen, pues no había llegado el término pactado con el tercero para el pago del precio de la venta; indicando que al suscribirse el acto de venta en fecha 28 de octubre de 2009 y acordarse un plazo de 10 años para cumplir con el pago, se colige que el término de la obligación era el 28 de octubre de 2019.

De igual modo, la sentencia impugnada pone de manifiesto que la actual parte recurrente se limitó a solicitar ante el tribunal *a quo* el rechazo de las vías recursivas, sin argumentar ni aportar pruebas que permitieran constatar que el acto de rescisión, homologado por la jurisdicción civil y que sirvió de sustento a la inscripción, establecía un plazo distinto al que fue consignado en el contrato de venta suscrito entre la entidad comercial Bap Development, LTDA., y el tercer adquirente; por lo que al haberse pactado que la deudora devolvería lo adeudado con el precio de la venta de la unidad funcional 2702 B, cuyo pago se realizaría en un plazo de 10 años y al no haberse demostrado ante los jueces de fondo que la deudora tenía un plazo distinto al de la venta para cumplir con su obligación frente a Eduardo García Allen, no había lugar a concluir que para el 21 de diciembre de 2012, momento en que se inscribió la hipoteca, el crédito era exigible.

En esas atenciones, si bien fue alegada la violación al artículo 90 de la Ley núm. 108-05, que establece que los efectos de las inscripciones en el Registro de Títulos son constitutivos y convalidantes de derechos, luego de comprobada la irregularidad de la inscripción, lo propio era que el tribunal *a quo* ordenara la cancelación del asiento contentivo de la hipoteca judicial definitiva impugnada, tal como lo hizo, sin que ello en modo alguno implicara una vulneración al referido precepto legal; por lo que carecen de fundamento los medios examinados y deben ser desestimados.

Finalmente, el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos del proceso, que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, verificar que la ley y el derecho han sido

correctamente aplicados en el presente caso, por lo que, y en adición a las demás razones expresadas anteriormente, procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en el recurso de casación, será condenada al pago de las costas del procedimiento.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte De Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Eduardo García Allen, contra la sentencia núm. 20180407, de fecha 26 de noviembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo se ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO:CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Juan Alfredo Ávila Gúílamo, abogado de Bap Development, LTDA., quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte y los Lcdos. Sheila Miguelina Ramírez Feliú, Froilán Tavares Cross, Laura Ilán Guzmán Paniagua y Jennifer Gómez, abogados de Consuelo Amelia Ariza Pou, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, 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