
Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras de Departamento Central, del 10 de noviembre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Belkys Esther de León Pichardo.
Abogado:	Dr. José Tomás Escott Tejada.
Recurridos:	Ramser Edwint Minier Cabrera y compartes.

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortíz

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 Belkys Esther de León Pichardo, contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00247, de fecha 10 de noviembre de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras de Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Belkys Esther de León Pichardo, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0143115-3, domiciliada y residente en la calle Francisco Soñé núm. 4, apto. 307, torre Lía Marie, ensanche Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Dr. José Tomás Escott Tejada, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0339139-7, con estudio profesional abierto en la calle Antonio Maceo núm. 11, edif. R & B, primer piso, sector La Feria, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante resolución núm. 3853-2019, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 27 de septiembre de 2019, se declaró el defecto de la parte recurrida Ramser Edwint Minier Cabrera, Miguel Argelys Jesurum Tejada, Guillermo Antonio Acosta Cabrera y Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple.

Mediante dictamen de fecha 31 de octubre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció 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 4 de marzo de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de las litis sobre derechos registrados incoadas por Belkys Esther de León Pichardo: a) En cancelación y anulación de asientos registrales y b) En nulidad de cláusulas de contrato de venta con

garantía hipotecaria y acto de venta, contra el Banco Popular Dominicano, SA., Ramsés Minier Cabrera y Miosotis Magdalena Puello Ureña; relativas a la unidad funcional 309447159033: 307, condominio Lía Marie, Distrito Nacional, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20160362, de fecha 29 de enero de 2016, la cual *fusionó las demandas, declaró de oficio su incompetencia para conocer las referidas demandas por tratarse de acciones que afectan la regularidad del contrato que sirve de sustento al procedimiento de embargo iniciado respecto al inmueble y se ordenó a la secretaría del tribunal enviar los expedientes por ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, a fin de que los remitiera a la Quinta Sala de ese Tribunal, apoderada del embargo.*

La referida decisión fue recurrida por Belkys Esther de León Pichardo, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierra del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2017-S-00247, de fecha 10 de noviembre de 2017, 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 incoado por la señora BELKYS ESTHER DE LEÓN PICHARDO, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0143115-3, domiciliada y residente en la calle Francisco Soñé número 4, Torre Lía María, Apartamento 307, sector Bella Vista, Distrito Nacional, debidamente asistida por el letrado José Tomás Escott Tejada, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0339139-7, con estudio profesional abierto en Avenida Sarasota núm. 36, Centro Comercial Plaza Kury, Suite 301, sector Bella Vista, Distrito Nacional; EN CONTRA de la sentencia marcada con el núm. 20160362, dictada en fecha 29 de enero de 2016 por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, a propósito de la demanda original en Cancelación y Anulación de Asientos Registrales, por haber sido canalizado a la luz de los cánones procedimentales aplicables a la materia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma, atendiendo a las razones de hecho y de derecho vertidas en la parte considerativa de esta decisión, al tiempo de CONFIRMAR en todas sus partes la citada sentencia recurrida, marcada con el número 20160079, dictada en fecha 14 de enero de 2016, por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente, señora Belkis Esther De León Pichardo, al pago de las costas procesales, a favor de los letrados Ramón Stalin Encarnación Tejada, Eddy G. Ureña Rodríguez y Néstor A. Contín A., quienes hicieron la afirmación de rigor. **CUARTO:** AUTORIZA a la secretaria de este tribunal a desglosar de los documentos que integran el expediente, conforme a los inventarios depositados. **QUINTO:** ORDENA a la secretaría de este tribunal notificar esta sentencia al Registro de Títulos correspondiente para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. (sic)

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Violación a los artículos los artículos 3; y, 29 de la Ley número 105-08 del 23 de marzo del 2005; y, sus modificaciones. **Tercer medio:** Falta de motivos; y, falta de exposición de derecho, en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”. (sic)

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortíz

De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, en el 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 y en 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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar el primer, segundo y tercer medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos de la causa, al calificar las demandas principales en nulidad de actos de venta y cancelación de asientos registrales incoadas por ella como demandas incidentales del procedimiento de embargo inmobiliario, sin valorar que se trataba de dos litis que tenían por objeto un inmueble registrado, que el acto impugnado ya había sido ejecutado en el Registro de Títulos correspondiente, que los incidentes del embargo inmobiliario se proponen de una manera distintas a las litis, por no tener el carácter de contestaciones al fondo del derecho, a diferencia de las demandas de que se trata; que al catalogarlas como demandas incidentales, el tribunal *a quo* incurrió en violación a las disposiciones contenidas en los artículos 3 y 29 de la Ley núm. 108-05, los cuales establecen que la competencia para conocer las litis sobre derechos registrados pertenece a los tribunales inmobiliarios. Además, aduce que la sentencia impugnada no contiene una relación de hechos ni fundamentos de derechos suficientes y pertinentes que justifiquen la decisión adoptada por el tribunal *a quo*, en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

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) que mediante acto de venta tripartito de fecha 31 de agosto de 2010, la señora Belkis Esther de León Pichardo vendió a Guillermo Antonio Acosta Cabrera, casado con Miosotis Magdalena Puello Ureña, sus derechos sobre la unidad funcional 309447159033: 307, condominio Lía Marie, Distrito Nacional, fungiendo el Banco Popular Dominicano, SA. ☞ Banco Múltiple, como acreedor, lo cual generó la inscripción de una hipoteca convencional; b) que mediante acto de venta de fecha 17 de enero de 2012, Guillermo Antonio Acosta Cabrera y Miosotis Magdalena Puello Ureña vendieron el referido inmueble a Miguel Argenys Jesurum Tejada y Ramsés Edwint Minier Cabrera; c) que la entidad Banco Popular Dominicano, SA. ☞ Banco Múltiple, trabó un embargo inmobiliario en contra de Guillermo Antonio Acosta Cabrera, que cursa por ante la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; d) que ante la Jurisdicción Inmobiliaria, la señora Belkys Esther de León Pichardo incoó una demanda en nulidad del contrato tripartito de fecha 31 de enero de 2010 y cancelación de asientos registrales, contra el primer comprador Guillermo Antonio Acosta Cabrera y el Banco Popular Dominicano, SA. ☞ Banco Múltiple e incoó una demanda en nulidad del acto de venta de 17 de enero de 2012, contra Guillermo Antonio Acosta Cabrera, Miguel Argenys Jesurum Tejada y Ramsés Edwint Minier Cabrera; e) que siendo apoderadas la Segunda y la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de las demandas, mediante la sentencia núm. 20160362, de fecha 29 de enero de 2016, fueron fusionadas las demandas y se declaró la incompetencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer de ambos asuntos, debido a la existencia del embargo; f) no conforme con el fallo, la actual parte recurrente incoó un recurso de apelación, alegando que las demandas son de la competencia de los tribunales inmobiliarios; g) que el tribunal de alzada rechazó el referido recurso y confirmó la sentencia apelada mediante la sentencia ahora impugnada.

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

"Que a partir del cuadro fáctico esbozado *ut supra*, una dialéctica procedimental sugiere que procede revisar con prelación el aspecto de la Jurisdicción Inmobiliaria para resolver la controversia en cuestión, para luego, en caso de ser necesario (previa retención de la competencia inmobiliaria), entonces pasar a estudiar los méritos de las pretensiones de fondo sometidas en el presente caso. Que en armonía con la consideración presente, esta alzada distingue como *quid* para resolver el aspecto competencial, la cuestión de saber si realmente las pretensiones promovidas al efecto bajo la fórmula de litis sobre derechos registrados (en nulidad de contratos de venta y de anotaciones registrales), constituyen en puridad jurídica- verdaderos incidentes de un embargo inmobiliario que se encuentra en curso, de lo cual solamente el tribunal de dicho embargo tendría competencia. Que ha sido juzgado que, si bien es cierto que la Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de las

litis sobre derechos registrados, no menos cierto que esta regla tiene como excepción las demandas que se interpongan en el curso de un procedimiento de embargo inmobiliario. Que en efecto, la Corte de Casación francesa (criterio al cual se ha adherido la jurisprudencia nacional, así como la doctrina más depurada) ha definido los incidentes del embargo inmobiliario de la siguiente manera: "(...) todas las contestaciones nacidas del procedimiento del embargo o que se refieran directamente y que sea de una naturaleza tal que ejerzan una influencia inmediata y directa sobre este procedimiento, son incidentes del embargo inmobiliario". Que en la especie es obvio que la suerte de la contratación que sirvió de base al título empleado para el embargo inmobiliario pendiente de solución ante el tribunal de derecho común, en el marco de la nulidad que se está promoviendo, incidirá en el desenlace de dicha vía de ejecución. De suerte y manera que, en una aplicación a ultranza de los conceptos jurídicos esbozados *ut supra*, ha de concluirse que, en efecto, las pretensiones impropiedades canalizadas en la fórmula de litis de derechos registrados, son verdaderamente asuntos que debieron ser propuestos ante el juez del embargo, ya que se trata de petitorios que, dada su naturaleza, se corresponden con la fisonomía de los incidentes del embargo inmobiliario: fueron lanzados estando en curso la ejecución y su suerte incide irremediabilmente en el desenlace del embargo. Que por regla procesal general, salvo que se trate de un asunto estrictamente de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria (trabajos técnicos, nulidad del Certificado de Títulos, etc.) el juez del embargo debe asumir el conocimiento del trámite de la vía de ejecución, por aplicación del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, que claramente establece que, al margen de que su objeto se contraiga a un inmueble registrado, todo cuanto derive del embargo ha de conocerlo el tribunal de derecho común. Y la competencia para el conocimiento de tales incidentes es de orden público; por tanto, pudiera ser suplida de oficio por los tribunales del orden judicial (9) Que, justamente, el procedimiento de embargo inmobiliario de marras, según pone de relieve el expediente, se encuentra actualmente sobreseído a causa de las consabidas litis que son en realidad asuntos que debieron ser resueltos por el juez del embargo, en la forma de reales incidentes del embargo inmobiliario (9) Que así las cosas, una eficaz administración de justicia sugiere conferir a las litis sobre derechos registrados su real fisonomía de incidentes del embargo inmobiliario que actualmente se encuentra en curso ante la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, lo que procesalmente supone rechazar el recurso de apelación sometido a nuestro escrutinio en esta oportunidad, así como la confirmación de la sentencia que le ha servido de objeto, en todas sus partes". (sic)

La sentencia impugnada pone de relieve, que el tribunal *a quo* verificó que la parte recurrente Belkis Esther de León Pichardo pretendía que fueran declarados nulos el acto tripartito de venta con garantía hipotecaria de fecha 31 de enero de 2010 y el acto de venta de fecha 17 de enero de 2012, alegando no haber recibido el pago del precio de la venta inicial y que la segunda venta constituía un acto simulado, a fin de que le fuera retornada la propiedad del referido inmueble, fuera cancelada la hipoteca convencional inscrita y, consecuentemente, fuera cancelado el título ejecutorio que sirve de sustento al procedimiento de embargo inmobiliario que se encuentra sobreseído en la jurisdicción civil; que el tribunal *a quo* también constató que las referidas demandas tenían como objeto un inmueble registrado, pero fueron iniciadas en el curso de la ejecución forzosa y cuestionaban, de manera indirecta, el título ejecutorio, por lo que las calificó como incidentes del embargo, dada la influencia inmediata que ejercían sobre él, en consecuencia, rechazó el recurso y confirmó la sentencia del primer juez que declaró la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de esas acciones.

La parte recurrente aduce que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos de la causa al identificar las litis sobre derechos registrados como incidentes del embargo inmobiliario e incurrió en violación del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, al declarar la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocerlas.

Es preciso resaltar que la desnaturalización de los hechos de la causa supone que los jueces del fondo no les han otorgado su verdadero sentido y alcance y en los motivos de la sentencia impugnada se evidencia que el tribunal *a quo* al examinar el objeto de la demanda inicial comprobó que, si bien el objeto

de las demandas era un inmueble registrado, se perseguía la radiación de la hipoteca a propósito de la cual fue inscrito el embargo inmobiliario y que conforme dispone el artículo 3, párrafo I, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, este procedimiento es de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios.

Esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado, en ese sentido, lo siguiente: *el solo hecho de que un derecho real inmobiliario se encuentre registrado, no significa que cualquier asunto litigioso deba ser juzgado necesariamente por la jurisdicción inmobiliaria, puesto que si lo que se persigue es la radiación de hipotecas inscritas, las cuales dieron lugar un procedimiento embargo inmobiliario que persigue la satisfacción de un crédito, ese asunto es de la competencia exclusiva de los tribunales de derecho común* (9). Por lo que, estando apoderada la jurisdicción civil de la vía de ejecución forzosa, la jurisdicción inmobiliaria quedó excluida para el conocimiento y fallo de la litis en nulidad de actos de venta y radiación de hipoteca, conforme con las disposiciones contenidas en el artículo 3° de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, tal como retuvo el tribunal *a quo*, por lo que los agravios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados.

En cuanto a la alegada falta de motivación, es preciso señalar que los Tribunales de Tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que los creó, conjuntamente con sus reglamentos; que los requisitos establecidos por el referido artículo 141 del Código de Procedimiento Civil quedaron incorporados o subsumidos en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y que consagra que debe contener los motivos en que se funda.

Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, procediendo *rechazar el recurso de casación*.

No ha lugar a estatuir sobre las costas procesales por haber incurrido en defecto la parte recurrida.

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, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Belkys Esther de León Pichardo, contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00247, de fecha 10 de noviembre de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón 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