
Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 30 de junio de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Francisco Antonio Pichardo Saladin.
Abogado:	Dr. Genaro A. Silvestre Scroggins.
Recurridos:	Raúl René Gil Ruiz y compartes.
Abogado:	Lic. Arturo Jiménez Felipe.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 24 de julio de 2020, año 177.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por el señor Francisco Antonio Pichardo Saladin, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0045195-5, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Genaro A. Silvestre Scroggins, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0057208-1, con estudio profesional abierto en la calle General Gregorio Luperón núm. 4, edif. Patio Panatlantic, *suite* 17, La Romana y domicilio *ad hoc* en la avenida Francia núm. 123, edif. Khoury, primer piso, sector de Gascue de esta ciudad.

En este proceso figuran como parte recurridos, Raúl René Gil Ruiz, Luz Celeste Polanco Almodóvar de Gil, Francisco Enrique Gil Ruiz, Marisol del Rosario Guerrero Chevalier, Félix Manuel Fernández Flaquer, Josefina Santana Ruiz y Efraín Enrique Santana, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0035051-2, 026-006392-4, 026-0064299-1, 026-0065276-8, 026-00626192-9 y 026-0131814-6 y del pasaporte núm. 200687945, domiciliados y residentes en Los Almendros núm. 22, Buena Vista Norte, La Romana, debidamente representados por el Lcdo. Arturo Jiménez Felipe, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0010163-4, con estudio profesional abierto en la calle 6ta núm. 33, sector villa Pereyra, La Romana y con domicilio *ad hoc* en la calle Rafael esquina Nicolás de Ovando núm. 458, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 244-2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha el 30 de junio de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *ACOGE como bueno y válido, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación tramitado a requerimiento del señor FRANCISCO ANTONIO PICHARDO SALADIN, mediante acto No. 71/2015, de fecha 20/02/2015, del ministerial Dióstenes Hidalgo Jiménez, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís; en contra de la sentencia No. 28/2015, de fecha 19/01/2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana;*
SEGUNDO: *RECHAZA, en cuanto al fondo, las conclusiones del consabido Recurso de Apelación, por los*

*motivos antes explicitados y, en consecuencia, CONFIRMA íntegramente la sentencia recurrida, 28/2015, de fecha 19/01/2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente, que sucumbe, al pago de las costas del procedimiento generadas en la presente instancia, ordenando su distracción a favor y en provecho del LCDO. ARTURO JIMÉNEZ FELIPE, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

(A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: **a)** el memorial de casación de fecha 28 de julio de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 13 de agosto de 2015, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 14 de octubre de 2015, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala, en fecha 30 de marzo de 2016, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia comparecieron los abogados de las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no suscribe la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y lectura.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como recurrente, Francisco Antonio Pichardo Saladín y como recurridos, Raúl René Gil Ruiz, Luz Celeste Polanco Almodóvar de Gil, Francisco Enrique Gil Ruiz, Marisol del Rosario Guerrero Chevalier, Félix Manuel Fernández Flaquer, Josefina Santana Ruiz y Efraín Enrique Santana; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere es posible establecer lo siguiente: a) en fecha 15 de enero de 2010, Elvis Milcíades Cuevas Germosén suscribió el pagaré notarial núm. 26 Bis/2010, instrumentado por el notario Johnny Tibo Brisa en el que se reconocía deudor de Francisco Antonio Pichardo Saladín por el monto de 2,600,000.00; b) en fecha 12 de marzo de 2014 el acreedor inscribió una hipoteca en segundo rango sobre una porción de terreno de 1,225.13 metros cuadrados identificada con la matrícula 30000132252, en la parcela núm. 84-ref-530 del distrito catastral 2.5 de La Romana cuya propiedad figura registrada a nombre de su deudor y de su esposa Rosalyn Camacho Montesino; c) en fecha 9 de julio de 2014 el acreedor notificó al deudor un mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario ordinario, mediante acto núm. 298/2014 instrumentado por el ministerial Víctor Deiby Canelo Santana, de estrado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana; d) en fecha 4 de agosto de 2014, los actuales recurridos interpusieron una demanda en nulidad de mandamiento de pago y cancelación de hipoteca contra el persiguiendo alegando que ellos habían adquirido el inmueble que se pretendía embargar antes de la suscripción del pagaré contentivo del crédito reclamado, mediante actos bajo firma privada de fechas 8 de septiembre de 2005 y 9 de agosto de 2006, lo cual fue notificado y advertido al acreedor; e) dicha demanda fue acogida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana mediante sentencia núm. 28/2015, del 19 de enero de 2015, sustentándose en que los demandantes adquirieron el inmueble hipotecado antes de la suscripción del pagaré notarial que justifica la acreencia quirografaria del demandado y que solo los bienes de su deudor pueden ser embargados por este último.

También consta en la sentencia impugnada que: a) el demandado apeló dicha decisión invocando a la alzada que los demandantes no tenían calidad para interponer la referida demanda en nulidad porque no tenían ningún derecho registrado sobre el inmueble perseguido, que el juez de primer grado desconoció el contenido y valor probatorio del certificado de títulos emitido a nombre de su deudor y del certificado del acreedor hipotecario emitido a su favor, así como de la certificación del estado jurídico del inmueble, que el contrato de venta invocado por los demandantes no es oponible a terceros en virtud de lo dispuesto en

los artículos 89 y siguientes de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; b) la corte *a qua* rechazó dicha apelación y confirmó la decisión de primer grado mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

El recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** desnaturalización de los hechos y del contenido de documentos y falta de base legal; **segundo:** violación a la Ley núm. 108-05, principio III y a sus artículos 68, 89, 90, 91 y 94, así como a los artículos 1315, 2090 y 2213 del Código Civil y 545 del Código de Procedimiento Civil.

En el desarrollo de sus dos medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, el recurrente alega que la corte *a qua* desnaturalizó los documentos de la causa y violó las normas relativas a la publicidad del registro inmobiliario al rechazar tanto su medio de inadmisión como sus pretensiones sobre el fondo de la demanda interpuesta por su contraparte a pesar de que reconoció que ellos no tenían ningún derecho registrado sobre el inmueble perseguido; que la alzada se sustentó en unas certificaciones emitidas por la Dirección General de Impuestos Internos que de ninguna manera suplen las exigencias de los artículos 89, 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, ya que las referidas certificaciones no son atributivas de propiedad ni hacen oponibles a terceros las operaciones que constan en ellas; además, dicho tribunal le atribuyó al recurrente la calidad de acreedor quirografario desconociendo que los derechos invocados por los demandantes no le son oponibles en su calidad de acreedor inscrito puesto que al momento del registro de su crédito, la propiedad del inmueble gravado figuraba registrada a nombre de su deudor en el certificado de títulos.

Los recurridos se defienden de dichos medios de casación alegando que Elvis Milcídes Cuevas Germosén ya no era propietario del inmueble perseguido en el momento en que suscribió el pagaré notarial cuya ejecución pretende su contraparte; que la sentencia impugnada se dictó en apego al principio de legalidad, ponderándose los documentos depositados por ambas partes.

La corte sustentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

...que de los documentos que integran el dossier creado al efecto se evidencia que tal y como alega en su recurso la parte recurrente, los señores hoy recurridos no registraron los contratos de venta celebrados entre ellos y el señor Elvis M. Cuevas Germosén; sin embargo, esta Alzada, también ha observado que reposa en el expediente la comunicación de fecha 29/09/2008 dirigida a la Dirección General de Impuestos Internos en la persona de la señora Jania A. Almonte Administradora Local de La Romana, por la parte recurrida, señores Raúl René Gil Ruiz, Luz Celeste Polanco Almodóvar de Gil, Francisco Enrique Gil Ruiz, Marisol del Rosario Guerrero Chevalier, Félix Manuel Fernández Flaquer, Josefina Santana Ruiz y Efraín Enrique Santana, en la que expresan lo siguiente: “Los suscribientes... en sus respectivas calidades de propietarios del solar y sus mejoras dentro de la parcela 84-Ref-530 D.C. 2/5 partes, tienen a bien solicitarles por su intermedio al reversión de los cargos que por un error involuntario se produjeron por parte de esa Dirección General de Impuestos Internos mediante los recibos o documentos que se señalan y anexan al presente documento... producto de que se cargaron únicamente al Sr. Elvis Milcíades Cueva Germosén el Impuesto sobre la Vivienda Suntuaria (IVSS) y el actual Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI) correspondiente al solar con una extensión superficial total de 918.85 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela 84-Ref.530 del Distrito Catastral 2/5 partes de la provincia y municipio de La Romana, amparado en la constancia anotada en el Certificado de Títulos 75-11 expedido por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís en fecha 9 de diciembre del año 2003 y sus mejoras construidas consistentes en cuatro (4) apartamentos con un área de construcción de 310 metros cuadrados los cuales son propiedad de los suscribientes como se consigna en el acto de venta y de coadministración para la construcción de mejoras de fecha 8 de septiembre del año 2005 y sobre el cual esa Dirección General de Impuestos Internos cobró los derechos de transferencia a la propiedad inmobiliaria mediante los recibos que se detallan y anexan... produciéndose en consecuencia las certificaciones y autorizaciones de esa Dirección General de Impuestos Internos para los fines de Ley correspondientes (las cuales se anexan) con los números ALR-IVSS/1122-2005, ALR-IVSS/1123-2005 y LR-IVSS/1124-2005 expedidas sucesivamente el día 1ero. de noviembre del año 2005 y suscritas por el Administrador Local de La Romana...”, tal como se

establece en el pagaré notarial, el señor Elvis Milcíades Cuevas Germosén, puso en prenda todos sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros, sin embargo dicho pagaré notarial es de fecha 14/01/2014 (sic), fecha en la cual ya el señor Elvis Milcíades Cuevas Germosén no era propietario del inmueble en litigio... así las cosas, este Tribunal de Alzada ha podido observar que en la especie la juez a qua hizo una correcta aplicación del derecho, conforme a los documentos que le fueron aportados por las partes en litis, y los cuales no fueron negados por la parte recurrente...

En primer lugar es preciso puntualizar que si bien es cierto que la compraventa es un contrato de naturaleza consensual en virtud de lo dispuesto en el artículo 1583 del Código Civil que dispone que esta es perfecta entre las partes desde el momento en que se conviene la cosa y el precio, no menos cierto es que, en ausencia de registro, los efectos de dicho contrato solo son oponibles a los contratantes y a sus causahabientes, conforme a lo establecido en el artículo 1165 del mismo Código.

Esto se debe a que aunque en nuestro derecho la propiedad no se adquiere mediante el registro inmobiliario, sino a través de los modos instituidos en nuestra legislación civil, tales como la sucesión o los contratos civiles que anteceden y avalan este sistema registral, las convenciones sobre derechos reales inmobiliarios registrados, solo son oponibles frente a terceros una vez se inscriben en el Certificado de Título correspondiente o sus registros complementarios, con lo que adquieren eficacia absoluta o *erga omnes* en razón de que el derecho de propiedad sobre un inmueble es un derecho real cuya existencia y titularidad es acreditada por el Certificado de Título de conformidad con lo establecido en la Ley núm. 108-05, del 23 de marzo de 2005, sobre Registro Inmobiliario.

Así lo disponen especialmente los artículos 90 y 91 de dicha Ley, conforme a los cuales: “El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude. El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente. Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas y Minas”; “El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo”, en virtud de los cuales esta jurisdicción ha sostenido el criterio de que: “conforme las previsiones del artículo 90 de la referida norma, los derechos que no figuran inscritos no son oponibles ni pueden surtir efecto frente a terceros”.

En ese tenor es evidente que cuando el citado artículo 90 de la Ley 108-05 establece expresamente que el contenido del registro inmobiliario se presume exacto y que esa presunción no admite prueba en contrario, dicho precepto implica que la eficacia y validez de los derechos inscritos en este registro no puede ser rebatida mediante ningún otro medio de prueba, a menos que se sigan los procedimientos autorizados por esa misma norma legal para obtener la cancelación o modificación de una inscripción inmobiliaria.

Además, los términos categóricos en que se formula la referida regla de derecho permiten inferir que su aplicación no puede ser exceptuada por el solo hecho de que se invoque que la transferencia no registrada del derecho de propiedad sobre un inmueble registrado había sido declarada ante una autoridad pública distinta a la Jurisdicción Inmobiliaria, puesto que conforme al artículo 3 de la indicada Ley 108-05, la Jurisdicción Inmobiliaria, a través de los distintos órganos que la componen, es quien tiene competencia **exclusiva** para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en República Dominicana durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo por las excepciones específicamente establecidas en dicha Ley.

De este modo queda claro que la referida regla no puede exceptuarse por el solo hecho de que la transferencia de un inmueble registrado haya sido declarada a los órganos de la Administración Tributaria con el fin de pagar los impuestos correspondientes, ya que esta no es la autoridad instituida en nuestro

ordenamiento jurídico para acreditar la existencia de un derecho inmobiliario y hacerla oponible a terceros, sobre todo tomando en cuenta que conforme al artículo 47 del Código Tributario: “Las declaraciones e informaciones que la Administración Tributaria obtenga de los contribuyentes, responsables y terceros por cualquier medio, en principio tendrán un carácter reservado y podrán ser utilizados para los fines propios de dicha Administración y en los casos en que autorice la ley”, de lo que se desprende que la Administración Tributaria solo recibe y depura las informaciones declaradas por los contribuyentes en el marco de sus potestades de recaudación de los tributos establecidos en nuestro país pero no con el objetivo principal de determinar y convalidar sus derechos reales y contractuales.

En consecuencia, es indudable que aunque el adquirente del inmueble haya declarado la compraventa efectuada a la Administración Tributaria su derecho no es oponible al acreedor inscrito de quien figura como propietario en el certificado de título ajeno a su contrato y, en consecuencia, no cuenta con ninguna acción a su favor que le permita afectar de cualquier modo la ejecución de su garantía.

Efectivamente, en tal hipótesis, salvo que se demuestre la existencia de un fraude, este adquirente convencional y poseedor precario solo tiene a su favor una acción personal de índole contractual contra su vendedor, que es la situación que se verifica en la especie, ya que al abstenerse de efectuar el registro de su compraventa no obstante haber sido realizada con anterioridad a la inscripción de la hipoteca ejecutada por el persigiente, los demandantes incurrieron voluntariamente en un riesgo; en efecto, el adquirente de un inmueble registrado no puede desconocer que para gozar de la protección y garantía absoluta del Estado que se instituye en el principio IV de la Ley de Registro Inmobiliario es imperativo que registre el derecho real adquirido, sobre todo tomando en cuenta que para prevenir y mitigar el aludido riesgo el comprador cuenta con la posibilidad de solicitar una certificación de estado jurídico con reserva de prioridad que acredita el estado jurídico de un inmueble registrado, haciendo constar los asientos vigentes consignados en el Registro Complementario del mismo, así como su titularidad al día de su emisión, con la finalidad de garantizar la inmutabilidad de dicho estado y asegurar un negocio jurídico particular por el tiempo de su vigencia, siempre que se registre efectivamente la transferencia inmobiliaria en el tiempo establecido.

Cabe señalar que la postura interpretativa de esta jurisdicción es cónsona con las decisiones emitidas con anterioridad por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, especializada en derecho inmobiliario, y por nuestro Tribunal Constitucional, jurisdicciones que se han pronunciado en el sentido de que: a) los contratos de venta que no han sido inscritos en el registro de títulos no pueden ser tomados en cuenta en un embargo inmobiliario ni su beneficiario pretender que se le notifiquen los actos de este procedimiento, puesto que según el artículo 90 de la Ley de Registro Inmobiliario, los derechos que no figuran inscritos no son oponibles ni pueden surtir efecto frente a terceros; b) la calidad en materia inmobiliaria está ligada al derecho registrado; c) cuando se trate de un inmueble registrado, para satisfacer los requisitos de oponibilidad y publicidad, así como para revestir de garantía y seguridad jurídica toda operación convencional que pudiere afectar un inmueble registrado, es indispensable la inscripción, pues solo así se asegura que todo acreedor previa concertación de un préstamo cuente con un mecanismo que le permita verificar el estatus jurídico de un inmueble; d) para que se configure la condición de tercer adquirente de buena fe a título oneroso o tercero registral es indispensable que quien invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular del derecho la otorga el registro o inscripción en el libro de la oficina registral.

Adicionalmente es importante resaltar que la seguridad jurídica establecida por el sistema de registro de inmuebles de la República Dominicana, constituye un asunto de interés público manifiesto según se desprende del artículo 51.2 de la Constitución que dispone que el Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada, así como en el principio IV, antes citado, y el principio V de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario que establecen que: “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”; “En relación con derechos registrados ningún acuerdo entre partes está por encima de esta ley de Registro Inmobiliario”, lo cual ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional al

estatuir que el sistema de registro público de la propiedad inmobiliaria salvaguarda los derechos de las personas que cumplen válidamente sus requisitos y confían plenamente en él, preservando la seguridad jurídica dentro del sistema de registro de inmuebles en la República Dominicana.

Por lo tanto, a juicio de esta jurisdicción, la corte *a qua* incurrió en las violaciones que se le imputan en el memorial de casación al considerar erróneamente que las certificaciones constancias emitidas por la Dirección General de Impuestos con relación a la declaración y pago de los impuestos a la transferencia inmobiliaria y a la propiedad inmobiliaria del inmueble hipotecado por el recurrente eran suficientes para desconocer la eficacia jurídica de los derechos que figuraban inscritos en el certificado de títulos de dicho inmueble y sus registros complementarios, motivo por el cual procede acoger el presente recurso y casar con envío dicha decisión.

Cuando la sentencia es 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, las costas pueden ser compensadas al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación; en tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 90 y 91 de la Ley núm. 108-05 del 23 de marzo de 2005 sobre Registro Inmobiliario.

FALLA:

ÚNICO: CASA la sentencia civil núm. 244-2015 dictada el 30 de junio de 2015 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia, y para hacer derecho, las envía por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones, por los motivos expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. César 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, Secretario General, que certifico.