
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 12 de marzo de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Inversiones El Valle Realty, S.A.

Abogados: Licdas. Laura Polanco C., Kendy Mariel García Acosta y Lic. José Manuel Alburquerque Prieto.

Recurridos: Claudia Noemí Almirón y compartes.

Abogados: Dr. Juan Ramón Rosario Contreras, Licdas. Isabel Paredes de los Santos, Judith Tejada Cuello y Lic. Orlando Sánchez Castillo.

Juez ponente: Mag. 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 contenciosotributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccion, 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 **16 de septiembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación parcial interpuesto por la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., contra la sentencia núm.201800076, de fecha 12 de marzo de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

1. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 25 de abril de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., constituida y organizada conforme con las leyes de la República de Panamá, RNC130393605, con asiento social ubicado en la República de Panamá y sucursal en la intersección formada por las avenidas Gustavo Mejía Ricart y Abraham Lincoln, *suite* núm. 1101, piso 11, torre Piantini, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Antonio Bermejo Martínez, español, tenedor del pasaporte núm. BC336583, domiciliado y residente en España y con domicilio *ad hoc* en Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. José Manuel Alburquerque Prieto, Laura Polanco C. y Kendy Mariel García Acosta, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1098768-2, 001-1309262-1 y 001-1888552-4, con estudio profesional abierto en el domicilio de su representada.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 25 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Claudia Noemí Almirón y Roberto Ramón Almirón, norteamericanos, tenedores de los pasaportes norteamericanos núms. A-456-119-636-881/212514537y A-456-744-730-635/499816586, domiciliados y residentes en los Estados Unidos de Norteamérica; quienes tienen como abogada constituida a la Lcda. Isabel Paredes de los Santos, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1470229-3, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt núm. 281, plaza Gerosa, local 303, ensanche Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. De igual forma, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en

fecha 25 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Ramón Arístides Pérez Ureña, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0538307-3, domiciliado y residente en el 5320 North West y 190 St. Miami Lake, Florida, 33055, Estados Unidos de Norteamérica; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Orlando Sánchez Castillo, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0122182-8, con estudio profesional abierto en la calle Erik Leonard esq. Rosendo Álvarez, condominio Isabelita I, apto. 102-b, 1° planta, sector Arroyo Hondo Viejo, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Asimismo, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 25 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Antony Suárez Delgado, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1489044-5, domiciliado y residente en el Distrito Nacional; quien tiene como abogada constituida a la Lcda. Judith Tejada Cuello, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1294853-4, con estudio profesional abierto en la calle Benito Monción núm. 158, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

5. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 25 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Víctor Gregorio Ramírez Jorge, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1700949-8, domiciliado y residente en el Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Dr. Juan Ramón Rosario Contreras, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 048-0011018-3, con estudio profesional abierto en la avenida José Contreras núm. 86, sector La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional.

6. De igual forma, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 11 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por July Leyda González Rivera, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0021576-5, domiciliada y residente en el Distrito Nacional; quien tiene como abogada constituida a la Lcda. Judith Tejada Cuello, dominicana, poseedora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1294853-4, con estudio profesional abierto en la calle Benito Monción núm. 158, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

7. Mediante resolución núm. 2729-2019, dictada en fecha 31 de julio de 2019, se declaró el defecto de los correcurridos Miguel Antonio Fermín Marrero, Alejandro E. Tejada Estévez, Invermaster Dominicana, SRL. y Banco BHD León, SA.

8. Mediante dictamen de fecha 6 de septiembre de 2018, 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.

9. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 12 de febrero de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia y Anselmo Alejandro Bello F., jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

10. En ocasión en una litis sobre derechos registrados, en nulidad de actos de ventas y cancelaciones de títulos emitidos, incoada por la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., contra Miguel Antonio Fermín Marrero, Ramón Arístides Pérez Ureña, Víctor Gregorio Ramírez Jorge y Antony Suárez Delgado, en cuyo proceso intervinieron: Banco BHD, Banco Múltiple, Claudia Almirón, Roberto Almirón, Anthony Suárez Delgado, July Leyda González Rivera, la sociedad comercial Invermaster Dominicana, Víctor Gregorio Martínez Jorge, Ramón Arístides Pérez Ureña y Alejandro Tejada Estévez, en relación con la parcela núm. 506624927575, DC. 11/9na, municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, dictó la sentencia núm. 01852014001038, de fecha 2 de septiembre de 2014, la cual declaró la inadmisibilidad de la intervención voluntaria de Alejandro Tejada Estévez, rechazó las pretensiones de la litis principal y rechazó la demanda reconvenzional.

11. La referida decisión fue recurrida en apelación parcial por la sociedad comercial El Valle Realty, SA., Ramón Arístides Pérez Ureña, Alejandro E. Tejada Estévez, Claudia Noemí Almirón, Roberto Ramón Almirón, Antony Suárez Delgado, Víctor Gregorio Ramírez Jorge y la sociedad comercial Invermaster

Dominicana, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 201800076, de fecha 12 de marzo de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Declara inadmisibles de oficio, el recurso de apelación interpuesto por el Licdo. Alejandro E. Tejada Estévez, actuando en su propia representación, cuyas generales ya constan, por los motivos indicados precedentemente. En cuanto al recurso de apelación parcial interpuesto por la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, S.A. **SEGUNDO:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, S.A., mediante instancia depositada en la secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higuey, en fecha 16 de octubre del año 2014, contra la Sentencia No. 01852014001038, de fecha 2 de septiembre del año 2014, en relación a la Parcela No. 506621927575, del Distrito Catastral No. 11/9na., del municipio de Higuey, provincia La Altagracia, por haber sido hecho en tiempo hábil y conforme a las formalidades legales vigentes. **TERCERO:** Acoge parcialmente, en cuanto al fondo, el indicado Recurso de Apelación, en virtud de los motivos expresados precedentemente, y en consecuencia: a) Declara la nulidad parcial del contrato tripartito de compraventa-préstamo con garantía hipotecaria y fianza solidaria, de fecha 4 de julio del año 2013, con relación a la unidad funcional 202-D, identificada como parcela 506624927575-202-D, matrícula número 3000012341, del condominio residencial Bugarvilla, ubicada en Higuey, La Altagracia. b) En cuanto al Banco Múltiple BHD-León, S.A, mantiene los efectos del indicado contrato y la hipoteca inscrita, por los motivos dados. c) Rechazando los demás aspectos de su recurso de apelación contra la Sentencia No. 01852014001038, de fecha 2 de septiembre del año 2014, en relación a la Parcela No. 506621927575, del Distrito Catastral No. 11/9na., del municipio de Higuey, provincia La Altagracia, según los motivos dados. En cuanto a los recursos de apelación parciales interpuestos por los señores: 1.- Ramón Arístides Pérez Ureña; 2.- Víctor Gregorio Ramírez Jorge, 3.- Claudia Noemí Almirón; 4.- Roberto Ramón Almirón; 5.- Antony Suarez Delgado; 6.- sociedad comercial Invermaster Dominicana, S.R.L. **Cuarto:** Declara buenos y válidos, en cuanto a la forma, los recursos de apelación incidentales siguientes: 1- interpuesto por el señor Ramón Arístides Pérez Ureña; 2- incoado por el señor Víctor Gregorio Ramírez Jorge; 3- intentado por los señores Claudia Noemí Almirón y Roberto Ramón Almirón; 4- iniciado por el señor Antony Suarez Delgado y la sociedad comercial Invermaster Dominicana, S.R.L., de generales que constan, contra la Sentencia No. 01852014001038, de fecha 2 de septiembre del año 2014, en relación a la Parcela No. 506621927575, del Distrito Catastral No. 11/9na., del municipio de Higuey, provincia La Altagracia, por haber sido interpuestos en tiempo hábil y conforme a las formalidades legales vigentes. **Quinto:** En cuanto al fondo de los indicados recursos, los rechaza por las razones indicadas en el cuerpo de esta decisión, confirmando la sentencia impugnada, marcada con el No. 01852014001038, de fecha 2 de septiembre del año 2014, con relación a la demanda reconventional en reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte en contra de la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, S.A. **SEXTO:** Ordena al Registro de Títulos de Higuey, realizar las actuaciones siguientes: a. Cancelar el certificado de título matrícula No. 3000012341, del condominio residencial Bugarvilla, ubicada en Higuey, La Altagracia, que ampara el derecho de propiedad de Invermaster Dominicana, S.R.L., sobre la unidad funcional 202-D, del condominio residencial Bugarvilla, ubicada en el municipio de Higuey, provincia La Altagracia. b. Expedir el correspondiente certificado de título a favor de la compañía Inversiones El Valle Realty, S.A., identificada por su Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 130393605, con su asiento principal en la República de Panamá y su sucursal de elección en la República Dominicana en la Suite No. 1101, piso XI, Torre Piantini, ubicada en la esquina formada por la intersección de las avenidas Gustavo Mejía Ricart y Abraham Lincoln, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, sobre la unidad funcional 202-D, del condominio residencial Bugarvilla, ubicada en Higuey, La Altagracia. Mantener sobre la unidad funcional 202-D, identificada como 506624927575, matrícula número 3000012341, del condominio residencial Bugarvilla, ubicada en Higuey, La Altagracia, los efectos de la hipoteca convencional inscrita a favor del Banco Múltiple BHD León, S.A., por los motivos antes expuestos. **SÉPTIMO:** Compensa las costas del proceso, ya que las partes han sucumbido respectivamente, en algunos aspectos de sus pretensiones.

OCTAVO: Ordena el desglose de los documentos aportados por las partes en causa, a aquel que previamente demuestre haberlo depositado, una vez la presente decisión adquiera la autoridad del cosa irrevocablemente juzgada. **NOVENO:** Ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior, publicar la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus Reglamentos complementarios y, remitir esta Decisión, una vez adquiera carácter irrevocable, al Registrador de Títulos de Higuey a los fines ordenados y de levantamiento de cualquier oposición que con motivo de este proceso se haya inscrito. (sic)

III. Medios de casación

12. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Errónea aplicación de los artículos 1134, 2268 y 1315 del Código Civil Dominicano; Contradicción de la motivación sobre la aplicación de dichos artículos con criterios previamente esbozados por esta Suprema Corte de Justicia; Falta de ponderación adecuada de las pruebas y hechos. **Segundo medio:** Contradicción entre los motivos de hecho y en consecuencia falta de motivación. **Tercer medio:** Omisión de estatuir, y en consecuencia insuficiencia de motivos. **Cuarto medio:** Falta de base legal. **Quinto medio:** Violación al principio X de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

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

V. Incidentes

a) Solicitud de fusión de recursos

14. La parte recurrente solicita la fusión del presente expediente núm. 001-033-2018-RECA-00534 con el expediente núm. 001-033-2018-RECA-00706, por estar ambos recursos dirigidos contra la misma sentencia y así evitar contradicción en las decisiones.

15. La fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes pueda ser decidida, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia. En este caso, si bien los recursos de casación están dirigidos contra la misma sentencia, se tratan de recursos parciales que atacan diferentes ordinales y literales del dispositivo, sustentados en distintos medios de casación, lo que amerita que dichos recursos sean valorados de manera independiente por diferentes sentencias, motivo por el cual se desestima el pedimento; vale este considerando decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

b) Solicitud de inadmisión respecto de la correcurrida July Leyda González Rivera

16. La parte correcurrida July Leyda González Rivera, solicita de manera principal, que se declare inadmisibile el recurso por falta de interés de la parte recurrente respecto de los derechos correspondientes a ella, pues ni en primer grado ni en corte ejercieron acción en su contra.

17. Sobre la causal planteada, es preciso indicar que el interés en casación está determinado porque el recurso sea dirigido contra aspectos de la decisión impugnada que le ocasionen un perjuicio, así como ha sido establecido por esta Tercera Sala, que *resulta inadmisibile el recurso de casación dirigido contra una persona que no ha sido beneficiaria en la sentencia impugnada*, en este caso el recurso incoado está dirigido contra la sentencia núm. 201800076 mediante la cual, entre cosas, se declaró la inadmisibilidat de la intervención realizada por la correcurrida July Leyda González Rivera, sin que se estatuyera sobre su derecho en la unidad funcional 102-D del condominio Bungavilla.

18. El recurso de casación está dirigido contra el ordinal tercero literales B y C de la decisión, de los cuales la correcurrida July Leyda González Rivera no es beneficiaria; sin que impugnara la parte recurrente

ningún otro aspecto de la decisión ni fueran incluido en su recurso los derechos correspondientes a la unidad funcional 102-D del condominio Bungavilla, por lo que no obstante haber emplazado a July Leyda González Rivera, como correcurrida, el recurso de casación incoado resulta inadmisibles por falta de interés respecto de ella, motivo por el cual acoge el pedimento planteado, vale este considerando decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo y se procede a examinar los medios del recurso.

19. Para apuntalar su primer y tercer medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a lasolución del recurso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó los artículos 1134, 2268 y 1315 del Código Civil, al establecer como terceros adquirentes de buena fe a los correcurridos Víctor Gregorio Ramírez, Claudia Noemí Almirón, Roberto Ramón Almirón, Antony Suárez Delgado, July Leyda González Rivera y Ramón Arístides Pérez Ureña, cuando fueron aportados los documentos tendente a demostrarla mala fe al adquirir los inmuebles. Que el tribunal *a quo* omitió estatuir sobre la legalidad de los contratos suscritos con los correcurridos, cuya mala fe le fue alegada de manera expresa y aportados los documentos con los cuales se pretendía demostrar que no fue pagado el precio de la venta y la insolvencia de los compradores, aspecto de los cuales no se refirió en la decisión impugnada.

20. Para la mejor comprensión de la solución que se dará al presente recurso de casación, conviene precisar los hechos y circunstancias deducidos de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, S.A., edificó 13 unidades funcionales en la parcela núm. 506624927575, DC. 11/4ta, municipio Higüey, provincia La Altagracia, identificadas como 201-B, 102-C, 102-B, 102-A, 202-D, 202-B, 201-C, 301-C, 301-B, 302-C, 101-A, 101-B, y 101-C, condominio Bugaravilla; b) que para la venta de los inmuebles se otorgó poder a Miguel Antonio Fermín Marrero, conforme con la escritura pública núm. 16,617 de fecha 5 de agosto de 2010; c) que mediante asamblea extraordinaria de fecha 30 de enero de 2013, se otorgó poder de representación a Antonio Bermejo Martínez, para actuar en representación de la sociedad comercial y en esa calidad en fecha 19 de junio de 2013, notificó a Miguel Antonio Fermín Marrero, la revocación del poder para la venta de los inmuebles descritos; d) que Miguel Antonio Marrero en representación de la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, S.A., mediante actos de venta de fecha 15 de marzo de 2013, vendió a favor de Víctor Gregorio Ramírez Jorge, los inmuebles identificados como 201-B y 301-B, del condominio Bungavilla; mediante acto de fecha 25 de marzo de 2013, vendió a favor de Antony Suárez Delgado, la unidad funcional 202-B del condominio Bungavilla; mediante acto de fecha 21 de abril de 2013, vendió a favor de Claudia Noemí Almirón y Roberto Ramón Almirón, la unidad funcional 101-A, del condómino Bungavilla; que mediante actos de venta de fecha 18 de mayo de 2013, vendió a favor de Ramón Arístides Pérez Ureña, las unidades funcionales 301-C y 302-C del condominio Bungavilla; e) que la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, S.A., demandó en reivindicación de derechos y nulidad de actos de venta, siendo rechazada la demanda por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey; f) que no conforme con la decisión interpuso recurso apelación, donde se rechazó su pedimento respecto de estos inmuebles, mediante la decisión ahora impugnada.

21. Para fundamentar su decisión, en el aspecto abordado, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que conforme los documentos que reposan en el expediente podemos colegir lo siguiente: a)- Que la sociedad Inversiones El Valle Realty, S.A., otorgó a favor del señor Miguel Antonio Fermín Marrero poder especial en fecha 5 de agosto del año 2010, según escritura pública No. 16,617 de la Notaria Décima del Circuito de Panamá. b)- Que tres años más tarde, esto es en fecha 30 de enero del año 2013, el poder otorgado al referido señor Miguel Antonio Fermín Marrero le fue revocado, según Escritura No. 2, 901 de Ricart A. Landero M., notario público décimo de Panamá debidamente apostillada, y c)- Que el señor Antonio Bermejo Martínez con poder general de la sociedad Inversiones El Valle Realty, S.A., no ha probado que publicitó por ante los órganos correspondientes (Registro de Títulos, Cámara de Comercio y diarios de circulación nacional), la revocación del mandato del señor Miguel Antonio Fermín Marrero como una forma de evitar la venta y transferencia de los inmuebles hoy vendidos, a fin de advertirle y avisarle de

la situación a cualquier interesado en adquirir estos inmuebles. En ese sentido, nuestro más alto tribunal de justicia ha establecido el criterio siguiente: “La ley de registro inmobiliario protege de manera especial a los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe de un terreno registrado, en virtud de la creencia plena y absoluta de que estos han tenido frente a un certificado de título que le haya sido mostrado. Desde el momento en que un tercero adquiere un inmueble o derecho sobre él después de haberse expedido el certificado de título correspondiente a favor de su causante, este debe ser considerado incuestionablemente como un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso.” (SCJ, 3.ª Sala, 28 de marzo de 2012, núm. 57, B.J 1216), conforme al principio de derecho de que “nadie debe prevalecerse de su propia falta”; al respecto es importante señalar, que la sociedad Inversiones El Valle Realty, S.A., y su representante, señor Antonio Bermejo Martínez, no actuaron de acuerdo a las circunstancias que ameritaba la situación, ya que inmediatamente se efectuó la asamblea de la entidad hoy recurrente de revocación del mandato, ésta debió actuar de inmediato con las medidas correctivas y oportunas, para evitar lo que finalmente ocurrió. Que también la sociedad Inversiones El Valle Realty, S.A., invoca que “el señor Miguel Antonio Fermín Marrero, al momento del traspaso de los inmuebles a favor de los señores Antony Suares Delgado, Víctor Gregorio Ramírez Jorge, Ramón Arístides Pérez Ureña, Claudia Noemí Almirón, Roberto Almirón, y la sociedad Invermaster Dominicana, S.R.L., no poseía calidad para actuar en representación de la compañía, toda vez que sus poderes habían sido revocados, y notificados vía acto de alguacil, tal como indicamos más arriba. Siguió argumentando la indicada entidad recurrente, «el señor Miguel Antonio Fermín Marrero actuando de mala fe y valiéndose de artimañas a los fines de engañar a Registro de Títulos, aparentó cumplir con lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento General de Registro de Títulos, sobre los requisitos de fondo de los documentos que sustentan las actuaciones de registro de títulos, sabiendo este que eran ventas falsas». Pero resulta necesario insistir en que la compañía Inversiones El Valle Realty, S.A., no hizo las diligencias necesarias para evitar esa situación, a tal punto que es el día 19 de junio de 2013 que le notifican el acto de revocación del poder otorgado al señor Miguel Antonio Fermín Marrero, pero tampoco advirtieron al registro de títulos correspondiente de esa situación, para así evitar las transferencias de los inmuebles propiedad de la hoy recurrente, Inversiones El Valle Realty, S.A.” (sic).

22. El análisis de la sentencia impugnada en el aspecto abordado, pone en relieve que para fallar como lo hizo, el tribunal *a quo* se sustentó en que la parte recurrente no había publicitado el desapoderamiento realizado al representante de la compañía Miguel Antonio Fermín Marrero, motivo por el cual calificó como terceros adquirentes de buena fe a los correcurridos Antony Suárez Delgado, Víctor Gregorio Ramírez Jorge, Ramón Arístides Pérez Ureña, Claudia Noemí Almirón y Roberto Almirón, por la alegada imposibilidad de conocer la situación de los inmuebles al momento de formalizarse la venta.

23. Tal como alega la parte recurrente, el tribunal *a quo* omitió detalles relevantes concernientes al derecho invocado, al declarar los terceros adquirentes de buena fe, sin antes valorar que estuvieran reunidas todas las condiciones necesarias para proceder a dicha declaración, siendo esto el principal aspecto cuestionado. Respecto de los terceros adquirentes, el Tribunal Constitucional ha sentado como precedente que: (...) entre las exigencias del sistema registral dominicano para que se configure la condición de “tercer 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. Además, en la especie, no se probó la mala fe ni que la adquisición no fue a título oneroso, del citado texto se colige, que para declarar tercer adquirente de buena fe es necesario que el derecho del tercero se encuentre inscrito, que no se haya probado mala fe y que la adquisición fue a título oneroso.

24. La parte recurrente concluyó ante el tribunal *a quo* solicitando la nulidad de los actos de venta sustentado en la mala fe no solo de quien fungió como representante de la compañía sino también de los compradores, alegando como sustento de sus conclusiones lo siguiente: (...) que las ventas antes descritas, son ventas simuladas efectuadas de mala fe y alevosía por el señor Miguel Antonio Fermín Marrero, y los supuestos compradores (...). Lo anterior queda evidenciado por el hecho de que todos los

contratos de las supuestas compraventas, fueron registrados ante la Dirección General de Impuesto Internos en la misma fecha 26 de junio del año 2013 y depositados todos ante el Registro de Títulos para su transferencia el 28 de junio del año 2013, fecha estas, posteriores a la revocación del poder de representación al señor Miguel Antonio Fermín Marrero (...); tampoco ninguno de los supuestos compradores probaron haber satisfecho el pago del precio de adquisición de los inmuebles descritos, lo cual queda evidenciado por el hecho de que en el estado de cuenta No. (...), perteneciente a la sociedad Inversiones El Valle Realty, S.A. (...) solicita que este tribunal verifique y analice las pruebas depositadas en el expediente y simplemente decida conforme a estas, ya que en primer grado las mismas fueron ignoradas totalmente (...). Los alegatos principales que sustentan la solicitud de nulidad de los actos de ventas, relativos a la falta de pago de los inmuebles adquiridos, insolvencia de los compradores y transacciones realizadas previa la inscripción de los derechos, con los cuales pretendía probar la mala fe de los compradores, no fueron contestados ni valorados por el tribunal *a quo*.

25. Es criterio de esta Suprema Corte de Justicia que independientemente de los méritos que puedan tener o no las conclusiones omitidas, es deber de la corte de apelación ponderar los pedimentos formales propuestos ante ella por las partes; el no hacerlo constituye una omisión de estatuir. El vicio de omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado de los puntos de las conclusiones formales vertidas por las partes. En este caso, si bien el tribunal *a quo* rechazó el pedimento de nulidad de los actos, al sustentar su fallo ignoró aspectos relevantes de las conclusiones invocadas por la parte recurrente que ameritaban ser valoradas y referidas por el tribunal *a quo* ante de emitir su decisión, motivo por el cual incurre en el vicio denunciado por la parte recurrente por lo que procede acoger el recurso en los medios abordados, sin necesidad de ponderar el cuarto y quinto medios de casación porque están vinculados al aspecto acogido.

26. Para apuntalar un aspecto del segundo medio de casación, la parte recurrente, alega en esencia, que el tribunal *a quo* se contradice en su decisión, pues si el acto de venta de fecha 4 de julio de 2013, fue declarado nulo consecuentemente la hipoteca a nombre de BHD León tomada por Miguel Fermín debe ser declarada nula.

27. Para fundamentar su decisión en el aspecto abordado, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que realmente estamos en presencia de una entidad financiera, a la cual no se ha probado que supiera de la revocación del poder al señor Miguel Antonio Fermín Marrero, por lo que se puede considerar un tercero acreedor de buena fe, y que en ese tenor procede, acoger su petición en el sentido de mantener inscrita la hipoteca convencional en primer rango sobre el inmueble en cuestión, ya que no se demostró la mala fe del Banco Múltiple BHD León, S.A.; obviamente sin caer en contradicción con lo decidido sobre este contrato respecto de que el señor Miguel Antonio Fermín Marrero sí sabía que su poder en esa fecha le había sido revocado por la compañía Inversiones El Valle Realty, S.A., en razón de que ya le había notificado con anterioridad a la fecha de esta venta dicha revocación y con la agravante de que este tribunal ha declarado de mala fe la compra hecha por la compañía Invermaster Dominicana, S.R.L., de manera que proceda a mantener la hipoteca sobre el inmueble a favor del Banco Múltiple BHD León, S.A., portarse de un acreedor de buena fe, ya que otorgó su crédito ante una Certificación de Estado Jurídico sin oposición o gravamen y que además las hipotecas siguen al inmueble” (sic).

28. Respecto del vicio invocado por la parte recurrente, es oportuno indicar el criterio que comparte esta Tercera Sala, que para que se configure la contradicción de motivos es necesario que las afirmaciones que se pretendan contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o aniquile la posibilidad o existencia de la otra. En el caso, el tribunal *a quo* ordenó la nulidad de la transferencia de derechos realizada a favor de la sociedad comercial Invermaster Dominicana, SRL., tras comprobar mala fe en la adquisición del derecho en fraude contra la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, S.A., preservando la hipoteca inscrita a favor del Banco Múltiple BHD León, SA, por tratarse de un acreedor de buena fe.

29. En caso semejante a la especie, esta Tercera Sala ha sostenido que *El contrato de préstamo hipotecario consentido por un deudor que ha obtenido el inmueble hipotecado mediante maniobra fraudulenta debe ser anulado, conjuntamente con la anulación de la venta, por aplicación del principio jurídico de que, “el fraude todo lo corrompe”. Toda operación jurídica sobrevenida de quien fraudulentamente se ha atribuido la propiedad queda invalidada si se demuestra que los terceros tenían conocimiento de los vicios que afectaban el inmueble objeto de la litis, sin embargo, cabe resaltar la última afirmación de este criterio y la necesidad de vincular a los terceros con el vicio que afectaba el inmueble.*

30. La entidad bancaria otorgó el préstamo hipotecario, sustentado en un inmueble sobre el cual, conforme valoró el tribunal *a quo*, no existía ningún tipo de inscripción que previera la falta de poder de quien fungió como representante del titular del derecho para realizar actos de disposición sobre este y que no se vinculó al titular del derecho real accesorio con la acción fraudulenta, ni se imputó en su contra la existencia de mala fe en la acreencia otorgada.

31. La hipoteca es un derecho real que persigue el inmueble en cualquier mano que pase, que tal como valoró el tribunal *a quo* debía ponderarse de manera independiente la acreencia inscrita a favor del Banco BHD León, SA., pues para proceder a anular el derecho inscrito era de lugar que se le atribuyera la existencia de mala fe en su actuación, o que hubiese comprobado una colusión fraudulenta con el presunto adquirente del inmueble, lo que no ocurrió en la especie. La inscripción de la hipoteca conjuga todas las características de un tercer adquirente de un derecho real accesorio a título oneroso, por ende, lo exime de ser vinculado con la nulidad pronunciada en contra de quienes si le fue imputado mala fe en la adquisición del derecho.

32. Por los motivos expuestos, procede apartarnos del criterio anterior planteado por esta Tercera Sala, dado que la hipoteca inscrita constituye un derecho real accesorio, inscrito en el inmueble al cual puede atribuirse todas las características del tercer adquirente de buena fe, que debe valorarse de manera independiente la existencia de mala fe en el titular de la acreencia para anular el derecho. En este caso no se configura la contradicción de motivos alegada en el medio de casación bajo examen, pues las consideraciones expuestas por el tribunal *a quo* no se invalidan entre sí, al valorar de manera independiente estos derechos, procediéndose a rechazar el recurso de casación en lo relativo al dispositivo tercero literal b.

33. De acuerdo con lo previsto en el párrafo tercero del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

34. De conformidad con la parte *in fine* del párrafo 3º del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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

PRIMERO: CASA el ordinal tercero, literal C, de la sentencia núm. 20180076, de fecha 12 de marzo de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto, así delimitado, por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: RECHAZA, en sus demás aspectos el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., contra la sentencia indicada.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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