
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 29 de diciembre de 2015.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.
Abogados:	Licdos. Hugo Francisco Álvarez Pérez y Carlos F. Álvarez Martínez.
Recurridos:	Licdos. Juan Taveras T. y Pablo Tomás Pérez Fernández.
Abogados:	Licdos. Juan Taveras T. y Pablo Tomás Pérez Fernández.

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, 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 **24 de marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la entidad Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, contra la sentencia núm. 2015000562, de fecha 29 de diciembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 22 de marzo de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Hugo Francisco Álvarez Pérez y Carlos F. Álvarez Martínez, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0014658-4 y 047-010810-5, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida José Horacio Rodríguez núm. 24, municipio y provincia La Vega y con domicilio *ad hoc* en la avenida Winston Churchill esq. calle Francisco Carias Lavandier, primer nivel, plaza Orleans, urbanización Fernández, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la entidad Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, organizada de conformidad con la Ley núm. 5897-62 de fecha 14 de mayo de 1962, con su domicilio y asiento social en la intersección formada por las calles Restauración y Juan Rodríguez, municipio y provincia La Vega, representada por su vicepresidente ejecutivo José Francisco Deschamps Cabral, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0015320-0, domiciliado y residente en la avenida José Horacio Rodríguez núm. 22, en el municipio y provincia La Vega, y en el presente hacen elección de domicilio en el domicilio *ad hoc* de sus abogados

constituidos.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 12 de abril de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Juan Taveras T., y Pablo Tomás Pérez Fernández, quienes actúan además en sus propios nombres y representación, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms.095-0003876-6 y 095-00125308, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Andrés Pastoriza núm. 23, sector Las Esmeraldas, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y *ad hoc* en la oficina de abogados “Bergés, Rojas & Asociados”, ubicada en la calle Florence Terry núm. 13, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 14 de octubre de 2020, suscrito por la Lcda. Ana María Burgos, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Anselmo Alejandro Bello F., jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en simulación de acto de venta incoada por el hoy recurrido Pablo Tomás Pérez Fernández contra Carlos Eladio Acosta Abreu, Higinio Abreu Abreu y la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (Alaver), la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega dictó la sentencia núm. 02062013000578, de fecha 30 de agosto de 2013, que acogió la demanda en simulación, declaró la nulidad del contrato de venta y préstamo con garantía hipotecaria de fecha 10 de julio de 2009, convenido entre Carlos Eladio Acosta Abreu, Higinio Abreu Abreu y la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (Alaver), legalizadas las firmas por el Lcdo. Rubén Francisco Álvarez, notario público de los del número del municipio de La Vega, ordenando la cancelación de constancias y anotaciones en el inmueble objeto de la litis en la forma que consta en la sentencia.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para Vivienda y, de manera incidental, por Carlos Eladio Acosta Abreu, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201500562, de fecha 29 de diciembre de 2015, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA el medio de inadmisión propuesto en audiencia de fecha 17 de julio de 2014, por el Licenciado Pablo Thomas Pérez, en representación de sí mismo (Parte Recurrida), fundamentado dicho medio en violación al artículo 81, por los motivos expresados en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto a la forma por haber sido incoado de acuerdo a la Ley que rige la materia: 1) recurso de apelación principal depositado mediante instancia, en fecha 2 de octubre de 2013, en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original La Vega, suscrita por los licenciados Hugo F. Álvarez Pérez y Carlos Francisco Álvarez Martínez, en representación de la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la vivienda; 2) recurso de apelación incidental depositado mediante instancia en fecha 14 de octubre de 2013, en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original La Vega, suscrita por los licenciados Rafael De Jesús Mata García y Joselito Abréu Adames en representación de Carlos Eladio Acosta Abréu, contra la sentencia número 02062013000578, de fecha 30 de agosto del 2013, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original La Vega, relativa a la Litis sobre derechos registrados en la Parcela 63, Distrito Catastral 3, Municipio La Vega, Provincia La Vega. **TERCERO:** RECHAZA en cuanto al fondo tanto el recurso de apelación principal, como el recurso de apelación incidental, por los motivos indicados en la presente sentencia. **CUARTO:** ACOGE, las conclusiones presentadas en audiencia por la parte recurrida, por lo indicado en esta decisión. **QUINTO:** CONFIRMA, la sentencia número

02062013000578, de fecha 30 de agosto del 2013, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original La Vega, relativa a la Litis sobre derechos registrados en la Parcela 63, Distrito Catastral 3, Municipio La Vega, Provincia La Vega, cuyo dispositivo ha sido copiado íntegramente en el cuerpo de esta sentencia. **SEXTO:** COMPENSA las costa del proceso por haber sucumbido ambas partes en varias puntos de sus conclusiones. **SEPTIMO:** ORDENA comunicar esta sentencia a la Registradora de Títulos del Depto. de La Vega, Dirección Regional de Mensuras Catastrales Dpto. Norte, y demás partes interesadas, para que tomen conocimiento del asunto, a los fines de lugar (sic).

III. Medio de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Único medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa y falta de base legal”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

8. 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 1° de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

9. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa y falta de base legal, al no valorar en toda su plenitud las pruebas aportadas ni dar contestación a todos los alegatos presentados ante ellos; que en ese orden, el tribunal de alzada no valoró la certificación de Registro de Títulos de La Vega, de fecha 30 de junio de 2009, en la cual se indicaba la titularidad del inmueble objeto de la litis, a favor del vendedor Higinio Abreu Abreu, consignando una única carga inscrita relativa a una hipoteca a favor de la Cooperativa de Servicios Múltiple San José, Inc., sin establecerse en ella ninguna oposición inscrita por el hoy recurrido Pablo Thomás Pérez Fernández en fecha 29 de marzo de 2009; que es en virtud de las informaciones suministradas mediante la certificación antes descrita, la ley y la jurisprudencia constante que establece que no puede haber cargas ocultas, que la parte hoy recurrente es un tercer adquirente de buena fe, cuya oposición inscrita por el hoy recurrido no le es oponible a ninguno de los contratantes.

10. Sigue indicado la entidad financiera Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, que el tribunal *a quo* violó los artículos 1165, 1121, 1322 del Código Civil, al admitir la nulidad del contrato de venta y préstamo con garantía hipotecaria de fecha 10 de julio de 2009, convenido entre Carlos Eladio Acosta Abreu, Higinio Abreu Abreu y la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVÉR), legalizadas las firmas por el Lcdo. Rubén Francisco Álvarez, notario público de los del número del municipio de La Vega, realizada por Pablo Thomás Pérez Fernández, quien es un tercero que no participó ni forma parte del contrato descrito el cual no le es oponible.

11. Plantea además la parte recurrente, que la juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, para anular el contrato antes descrito, acogió una experticia realizada por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), en el cual se comprobó que la firma del vendedor Higinio Abreu Abreu en el contrato impugnado no es la firma que aparece en otros documentos; sin embargo, no valoró que este vendedor a través de la Vicecónsul de la República Dominicana en New York, Maribel Rivas Calderón, aceptó, reconoció y ratificó como válida la venta realizada en fecha 10 de julio de 2009, por lo que no estaba obligado a adoptar lo comprobado por esos peritos, de conformidad con el artículo 323 del Código de Procedimiento Civil, supletorio en esta materia; que, al no ponderar los hechos y documentos antes indicados, el tribunal *a quo* incurrió en los vicios invocados, vulnerando la tutela judicial efectiva y el debido proceso, al carecer la sentencia de una exposición completar, motivos legales y haber realizado una mala aplicación de la ley.

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

“[...] se evidencia que hubo una negociación entre los señores Higinio Abreu Abreu (recurrente principal) y Pablo Thomas Pérez Fernández (parte recurrida), mediante acto de fecha 3 de abril de 2007, con firmas legalizadas por el licenciado Sergio Díaz Pichardo, Notario Público de los del Número para el Municipio de Santiago, lo cual dio origen a inscripción de hipoteca judicial provisional e hipoteca judicial definitiva a favor del señor Pablo Thomas Pérez Fernández, según certificación expedida por la Oficina de Registro de Títulos, en fecha 23 de agosto de 2011, donde se comprueba además, que existe una oposición inscrita por oficio número 358 de fecha 22 de mayo de 2009, en fecha 29 de mayo de 2009, a instancia también del señor Pablo Thomas Pérez Fernández” (sic).

13. En otra parte de la sentencia impugnada, el tribunal *a quo* para fundamentar lo decidido expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“[...] en lo que respecta al acto tripartito de compra-venta y préstamo de fecha 10 de julio del 2009, cuya simulación se demanda, la juez del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial La Vega, ordenó que se hiciera una experticia caligráfica a través del Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), estableciendo la indicada institución sobre el documento, lo siguiente: “El examen pericial determinó que la firma manuscrita “Higinio Abreu” que aparece en el contrato (A), no es compatible con el grafismo de la firma que aparece sobre ese mismo nombre en los documentos de referencia marcados como (B)”; que precisamente es el acto que se discute, el cual originó la litis, se comprobó que la firma del vendedor no es compatible con los documentos de comparación que fueron aportados al INACIF, para su verificación, se colige que el referido documento fue realizado con la intención de hacer maniobras que no están dentro de lo legal, por tanto, el Tribunal no puede ser encubridor de tal acción; no obstante a esto, figura un impedimento inscrito a solicitud del señor Pablo Thomas Pérez Fernández, para que se efectuaran operaciones que dieran al traste de dispersar el inmueble que hoy está siendo cuestionado [...] si bien es cierto, que la firma del vendedor no es compatible con la firma que acostumbra a utilizar en los actos civiles de su vida, no menos cierto es, que cuando se efectuó la transacción convenida en el acto de venta de fecha 10 de julio de 2009, ya había una nota preventiva inscrita con anterioridad a dicha compra, cuya anotación se hace para darle publicidad a la litis, y quien compra un inmueble con una nota cautelar corre la suerte del resultado que pueda tener la litis en los Tribunales, como es el caso de la especie, que no solo se limita, a que hubo una supuesta simulación sin también que existía una inscripción de oposición en el inmueble a que se refiere la presente litis” (sic).

14. La valoración del único medio de casación planteado y de la sentencia impugnada nos permite comprobar que los argumentos de la parte hoy recurrente se sustentan en la no valoración de la certificación expedida por el Registrador de Títulos de La Vega, de fecha 30 de junio de 2009, que da cuenta de que, al momento de expedir esa certificación que dio paso a realizar el negocio jurídico hoy cuestionado, no se hizo constar la alegada oposición inscrita por el hoy recurrido Pablo Thomas Pérez Fernández ante ese órgano en fecha 29 de mayo de 2009, y la declaración jurada realizada por ante la Vicecónsul de New York, de fecha 2 de noviembre de 2011, en la cual el propietario del inmueble ratifica la venta a favor Carlos Eladio Acosta Abreu y la inscripción del préstamo hipotecario a favor de la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

15. Del análisis del medio invocado y de los motivos que sostienen la sentencia se comprueba, que la parte recurrente para sostener sus alegatos hace valer como medio de prueba el inventario de documentos de fecha 25 de abril de 2014, depositado ante el tribunal *a quo*, en el cual se identifica, entre otros documentos, el original de la certificación expedida por el Registro de Títulos de La Vega, contenido del estado jurídico del inmueble en litis, cuyo texto indica la titularidad del derecho a favor de Higinio Abreu Abreu y una hipoteca inscrita por la suma de RD\$1,700,000.00, a favor de Coop. de Servicios Múltiple San José, Inc., de fecha 16 de noviembre de 2006, sin anotaciones.

16. Por su parte el tribunal *a quo*, para decidir como lo hizo, indicó entre sus motivos, la certificación de Registro de Títulos de La Vega de fecha 23 de agosto de 2011, la cual da constancia que sobre el inmueble en cuestión existe la inscripción de una hipoteca judicial provisional y luego definitiva, a favor de

Pablo Thomás Pérez Fernández, en virtud del acto de fecha 3 de abril de 2007, convenido con Higinio Abreu Abreu, especificando además, la inscripción de oposición de fecha 29 de mayo de 2009, realizada mediante oficio núm. 358 de fecha 22 de mayo de 2009; sin embargo, el tribunal *a quo*, en su sentencia, no realizó ninguna valoración en cuanto a la certificación expedida por el Registro de Títulos de La Vega de fecha 30 de junio de 2009, la cual comprueba esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que fue depositada ante el tribunal de alzada en la fase de instrucción del proceso, debiendo confrontar las informaciones de ambas certificaciones para determinar la veracidad y eficacia de ellas para la litis; que el tribunal *a quo* también debió, en cuanto a la declaración jurada de fecha 2 de noviembre de 2011, suscrita con la finalidad de subsanar la irregularidad en el consentimiento dado por el propietario del inmueble en litis, establecer motivos suficientes para determinar el alcance jurídico de ella en la controversia y, con ello, las consecuencias jurídicas sobre las hipotecas inscritas tanto a favor del hoy recurrente, como del recurrido, lo que no hizo.

17. En casos similares esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia que: [...] *La motivación es esencial en toda sentencia, ya que los motivos constituyen la valoración respecto del resultado del razonamiento de los juzgadores y es lo que permite establecer que la actuación de estos no resulte arbitraria, sino que proviene de una aplicación racional del derecho.* Asimismo, ha indicado esta Suprema Corte de Justicia que: *Los jueces están en el deber de responder a todos los puntos de las conclusiones de las partes para admitirlos o rechazarlos, dando los motivos que sean pertinentes; de lo contrario, incurrir en el vicio de omisión de estatuir. Esta reglase aplica tanto a las conclusiones principales como a las subsidiarias, lo mismo que a las conclusiones que contengan una demanda, una defensa, una excepción, un medio de inadmisión o la solicitud de una medida de instrucción.*

18. Los criterios y hechos antes indicados, permiten comprobar que el Tribunal *a quo* no ponderó documentos de relevancia para la solución del presente caso, ni estableció motivos suficientes para sostener su dispositivo, lo que evidencia la falta de base legal invocada, así como la violación a la tutela judicial efectiva, el debido proceso y la igualdad de las partes en el proceso, razón que permite a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia acoger el medio de casación analizado y, con ello, el presente recurso de casación, sin necesidad de pronunciarnos sobre los demás aspectos invocados.

19. Por mandato del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, el cual expresa que: *siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.*

20. Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la referida ley de procedimiento de casación, el cual dispone que: *las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.*

V. 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 en virtud de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 201500562, de fecha 29 de diciembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

SEGUNDO: Compensa las costas del procedimiento.

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

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.