
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 4 de julio de 2005.

Materia: Tierras.

Recurrente: Edison Rafael Núñez.

Abogado: Dr. José Abel Deschamps Pimentel.

Recurrida: Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

Abogados: Dr. Pascasio Antonio Olivares Betances y Lic. José La Paz Lantigua Balbuena.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 27 de abril de 2016.
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Edison Rafael Núñez, dominicano, mayor de edad, Pasaporte núm. A042702126, domiciliado y residente en la calle 5 núm. 5, Residencial Los Robles, del municipio de La Vega, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 4 de julio de 2005, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 19 de septiembre de 2005, suscrito por Dr. José Abel Deschamps Pimentel, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0059826-3, abogado del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 29 de diciembre de 2012, suscrito por el Dr. Pascasio Antonio Olivares Betances y el Lic. José La Paz Lantigua Balbuena, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 056-0020906-7 y 056-0079381-3, respectivamente, abogados de la recurrida Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda;

Que en fecha 16 de marzo de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 25 de abril de 2016, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)**

Que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación a la Parcela núm. 42 del Distrito Catastral núm. 5 del Municipio y Provincia de La Vega, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, dictó su sentencia núm. 57 de fecha 30 de septiembre de 2003, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declarar como al efecto declara, nulos y sin ningún efecto jurídico en la proporción en que afecten los derechos del Sr. Edison Rafael Núñez, el Acto Bajo Firma Privada de fecha 4 de diciembre de 1996, con firmas legalizadas por el Notario Público Dominica Guerrero, y todos los demás actos que son sus consecuencias; **Segundo:** Ordenar como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de La Vega, cancelar la Carta Constancia del Certificado de Título núm. 240, a favor de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos dentro de la Parcela núm. 42, del Distrito Catastral núm. 5, del municipio de La Vega, o cualquier otra que se haya expedido como consecuencia de esta, y expedir una nueva carta constancia de esos derechos en la siguiente forma y proporción: a) el 50% de los derechos a favor de Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos, en virtud de la sentencia civil núm. 15 de fecha 12 de enero del año 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Primera Circunscripción del Distrito Judicial de La Vega, la cual acogemos con modificaciones en cuanto a los derechos que le otorga dicha sentencia a la Asociación a la cual corresponden solamente los derechos de su causante la Sra. Bani Altagracia Rojas Ortega; b) El 50% de los derechos a favor del Sr. Edisón Rafael Núñez, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 68419-47, actualmente residente en el extranjero”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge en cuanto a la forma y en el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 30 de diciembre de 2003, por los Licdos. José La Paz Lantigua y Pascasio A. Olivares B., actuando a nombre y representación de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones de la parte recurrida Lic. Genaro Manuel Viloria y Dr. Abel Dechamps, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Se revoca la Decisión núm. 57, de fecha 30 de septiembre de 2003, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con la Parcela núm. 42, del Distrito Catastral núm. 5, del municipio y provincia de La Vega; **Cuarto:** Mantener vigente la Carta Constancia núm. 240, expedido a nombre de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para La Vivienda, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 42 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio y provincia de La Vega”;

Considerando, que a la admisibilidad del recurso de casación se opone en su memorial de defensa la recurrida, Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para La Vivienda, fundada en lo siguiente: “a) que el recurrente no ha dirigido el recurso, ni emplazado a las demás partes en la litis, no obstante el carácter del litigio de ser indivisible por su naturaleza y objeto; b) que ha emplazado a la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para La Vivienda, por ante la Suprema Corte de Justicia sin tener autorización a los fines del emplazamiento hecho mediante el Acto núm. 134-2005 de fecha 03 de noviembre de 2005, del ministerial Domingo Samuel María Santos, de Estrados del Juzgado de Paz Especial de Tránsito Núm. 1”;

Considerando, que de tales alegaciones, se observa que solamente la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para La Vivienda y el señor Edison Rafael Núñez, son los únicos que figuran como representados en la sentencia impugnada, por lo que se desestima el alegato de que había parte no emplazada en el presente recurso; y que en cuanto al alegato de que la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, fue emplazada por ante la Suprema Corte de Justicia sin tener autorización, se infiere, que en el Acto Núm. 134-2005 de fecha 3 de noviembre de 2005, ya citado, por el que se indica que el recurrente notifica el memorial de casación y el acto de admisión del recurso de casación, emitido por el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de fecha 04 de julio de 2005, que contrario a lo alegado por el recurrido, el recurrente sí tenía autorización al momento de notificar su recurso de casación; por lo que, la inadmisibilidad del recurso propuesto por la recurrida, ha de ser desestimada, y por tanto, procede conocer el presente recurso;

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Violación a los artículos 7, modificado por la Ley núm. 3719 del 28 de diciembre de 1953; 11 y 189 modificado por la Ley núm. 1542 de fecha 7 de noviembre de 1947 sobre Registro de Tierras; **Segundo Medio:** Violación al artículo 116 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación al derecho de defensa, en desconocimiento del

artículo 8, numeral 2, inciso j) de la Constitución de la República”; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos, contradicción de motivos, falta de motivos o motivación insuficiente, falta de estatuir y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen por convenir a la solución del caso, el recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: “ Que fue comprobado en primer grado que en el contrato de venta bajo firma privada del 04 de diciembre de 1996, fue falsificada la firma del señor Edison Rafael Núñez, la cual puede establecerse mediante una simple comparación en el contrato de venta bajo firma privada del 28 de julio de 1994, mediante el cual el señor Edison Rafael Núñez previamente a la redacción del acto impugnado había adquirido esa propiedad; que es evidente que las maniobras utilizadas por la señora Bani Altagracia Rojas Ortega y la señora María Ortega de Rojas, a los fines de despojar en su derecho a dicho señor, tiene incidencia también en la enajenación del inmueble a la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, toda vez que la redacción sucesiva del contrato de venta en que una y otra se transferían el inmueble, actuaciones dolosas que también admite el Tribunal a-quo; que la sentencia impugnada no pondera los elementos relacionados con los hechos y circunstancias que rodean la adquisición de la propiedad por parte de la señora Bani A. Rojas Ortega, puesto que decir que esto es un hecho anterior al préstamo concertado a la Asociación Duarte, hace valer la sentencia Núm. 46, lo que obvia estatuir sobre el objeto de su apoderamiento, incurriendo en motivación insuficiente y falta de estatuir; que también desnaturaliza los hechos y hay contradicción de motivos, toda vez que realmente el gravamen consentido a favor de la Asociación Duarte no es más que el móvil del fraude, y en una motivación anterior, el tribunal había admitido la existencia del dolo en esa convención y el daño sufrido por el exponente; que el tribunal admite la existencia del dolo en la realización del contrato y ni siquiera menciona el artículo 1116 del Código Civil para apoyar sus presunciones; que el Tribunal no responde las conclusiones del exponente, la razón de anular sumariamente los hechos expuestos y demostrados ante el tribunal de primer grado, se desconoció su derecho de defensa, y que más aún no señala de manera expresa y las razones que condujeron a estatuir contrario al tribunal de primer grado; que el tribunal desconoció los hechos de la causa, sin dar motivos para su rechazo enunciando las razones de su decisión, desconociendo también el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; que además, hay ausencia de motivación y falta de base legal sobre la cual debe apoyar su fallo”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para revocar la decisión impugnada en apelación y rechazar la litis luego del estudio de los documentos, infirió: “que en fecha 12 de enero del 2000, mediante la sentencia Núm. 15, la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, la recurrente adquirió dicho bien y sus mejoras, por un procedimiento de embargo inmobiliario que culminó con la venta en pública subasta y adjudicación, quien había otorgado un préstamo con garantía hipotecaria, a la presentación de la acreedora del correspondiente certificado de título del dueño, libre de anotación o restricción; así como una certificación expedida por el Registro de Títulos del Departamento de La Vega, donde se hace constar que no existen cargas, ni otras anotaciones al reverso de dicho certificado de títulos; que ciertamente, existe una hipoteca según la fotocopia de contrato de venta e hipoteca de fecha 14 de agosto del 1998, intervenido entre la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (acreedor hipotecario) y la señora Bani Altagracia Rojas Ortega (deudora)”;

Considerando, que además, indica el Tribunal a-quo, lo siguiente: 1) “que la negociación con la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda no tiene que ver con esto, ya que la firma del señor Edison Rafael Núñez fue falsificada en el acto de fecha 04 de diciembre de 1996, lo cual puede evidenciarse, cuando la Dra. Dominica Guerrero, notario actuante en este acto afirma quienes han comparecido ante ella, no menciona el nombre de éste, y que además, el nombre de Edison Rafael Núñez fue digitado con una máquina de escribir, contrario al acto que fue redactado a computadora; 2) que hecho esto, cuya única finalidad de hacer creer que el señor Núñez daba su aprobación a las operaciones que se estaban realizando, pero cuando el señor Edison incoa la litis no tiene derechos registrados que es lo que se requiere en la economía legal del artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras; 3) que la litis que ha iniciado el señor Edison Núñez, no es una consecuencia de hechos producidos entre las partes después del primer registro, puesto que la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos

para la Vivienda, no es parte de esas negociaciones, sino una acreedora que prestó dinero para la compra y terminación de mejoras construidas allí; 4) que la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, es una prestamista hipotecaria de buena fe y adquirente de buena fe, puesto que prestó para la adquisición de la vivienda a favor de la señora Bani Altagracia Rojas Ortega, en virtud de un certificado de título que ampara la propiedad; 5) que el certificado de título, por medio del cual la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, otorgó el préstamo hipotecario, no tenía oposición alguna, tal como se comprueba en el certificado de título cancelado y la certificación expedida al efecto”;

Considerando, que se observa, que en la sentencia impugnada, el recurrente en apelación se limitó a rechazar un pedimento hecho por la parte recurrida, así como, a solicitar que fuera confirmada la sentencia de primer grado, y solicitar un plazo para depósito de un escrito de ampliación de conclusiones, por lo que contrario a su alegato, de que “no fueron respondidas sus conclusiones, dado que anula los hechos expuestos y demostrados ante el tribunal de primer grado, se desconoció su derecho de defensa, y que más aún no señala de manera expresa y las razones que le condujeron a estatuir contrario al tribunal de primer grado”; el Tribunal a-quo indicó, por el efecto devolutivo de la apelación, tras valorar los mismos documentos, “que la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda era una adquirente de buena fe en vista de que previo a adjudicar el inmueble, concertó un préstamo con garantía hipotecaria siendo dicha persona, conforme al sistema de registro la única titular del derecho de propiedad en su condición de soltera, aspecto este reconocido por el actual recurrente y que al no haber ningún tipo de anotación u oposición inscrito, ni haberse demostrado que la entidad bancaria tuviera conocimiento de las maniobras fraudulentas de que fue víctima el señor Edison Rafael Núñez”, justificaron con motivo suficiente para obrar contrario imperio la sentencia de primer grado, que le reconoce bajo los mismos presupuestos fácticos la condición de co-propietario; en tal sentido, no se ha vulnerado su derecho de defensa, por tanto, dicho alegato debe ser desestimado;

Considerando, que en cuanto a los demás alegatos, del estudio de la sentencia impugnada, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha podido comprobar, que si bien es cierto, como alega el señor Edison Rafael Núñez que el fraude en su contra fue verificado por los jueces del fondo, para que se le reconociera a él derecho sobre el inmueble en litis, era a condición de que se probara que la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda hubiera otorgado el préstamo y posteriormente culminado el procedimiento de embargo inmobiliario, con conocimiento o participación de las maniobras fraudulentas realizadas por la señora Bani Altagracia Rojas Ortega, lo que no fue probado, sino que todo lo contrario se estableció la condición de tercero de buena fe de la entidad acreedora recurrida en casación;

Consideración, que producto de la oponibilidad y publicidad del artículo 174 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, aplicable en el caso de la especie, los datos que eran oponibles a la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda eran los que figuraban consignados en el Registro de Títulos al momento de concertar el préstamo, y a la sazón, no existía oposición en el estatus jurídico del inmueble en la cual figuraba como propietaria la señora Bani Altagracia Rojas Ortega, por lo que el préstamo para la adquisición de la vivienda a favor de dicha señora, se realizó bajo las garantías de que en el sistema de registro no existen hipotecas ocultas, entendiéndose que frente a la acreedora sólo era propietario la señora Bani Altagracia Rojas Ortega, por lo que, el Tribunal a-quo al reconocer que la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda en su calidad de acreedora, que procedió luego del incumplimiento de pago de la deudora con la adjudicación del inmueble en cuestión, al comprobar que ésta era un tercero de buena fe y a título oneroso al amparo de un certificado de título libre de cargas y gravámenes, se realizó una correcta aplicación de la ley sin incurrir en las violaciones alegadas; en consecuencia, procede rechazar los medios de casación examinados y con ellos el presente recurso de casación.

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Edison Rafael Núñez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte de fecha 4 de junio de 2005, en relación a la Parcela núm. 42 del Distrito Catastral núm. 5 del Municipio y Provincia de La Vega, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las

distrae a favor del Dr. Pascasio Antonio Olivares Betances y el Lic. José La Paz Lantigua Balbuena, quienes afirman haberlas avanzando en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 27 de abril de 2016, años 173° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez. Mercedes A. Minervino A.

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.