
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 7 de agosto de 2008.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Franklin Benjamín Abel Lora y compartes.

Abogada: Dra. María Reynoso Olivo.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 13 de julio 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 Franklin Benjamín Abel Lora, Rosa Amelia Lora de Abel, María Virginia Abel Lora, Julio Alberto Abel Lora e Ismenia Abel Lora, dominicanos, mayores de edad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 7 de agosto de 2008, 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 17 de noviembre de 2008, suscrito por la Dra. María Reynoso Olivo, Cédula de Identidad y Electoral núm. 041-0001703-9, abogada de los recurrentes Franklin Benjamín Abel Lora, Rosa Amelia Lora de Abel, María Virginia Abel Lora, Julio Alberto Abel Lora e Ismenia Abel Lora, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 3146-2012 de fecha 2 de julio de 2012, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual declara el defecto del recurrido Banco Santa Cruz;

Que en fecha 16 de enero de 2013, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

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 el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, apoderado para conocer de la litis sobre Derechos Registrados, en relación de los Solares núms. 1, 2, 4 y 9, Manzana 1 Porción E, de los Distritos Catastrales núms. 1 y 3, del municipio y provincia de Montecristi, dictó su decisión núm. 5 de fecha 26 de septiembre de 2007, cuyo dispositivo es el siguiente: "Parcela núm. 1, Porción E del Distrito Catastral núm. 3, de Montecristi. Primero: Se declara bueno, regular y válida la presente demanda en nulidad de dación en pago y cancelación de los Certificados de Títulos pertenecientes a los Solares núms. 1, 2, 3, 4 y 9, Manzana 80 del Distrito Catastral núm. 1, de Montecristi y Parcela núm. 1, Porción E del Distrito Catastral núm. 3 del municipio de Montecristi, en cuanto a la forma por haber sido hecha en tiempo hábil y de conformidad con la ley que rige la materia; Segundo: Se declara nula y sin ningún

efecto jurídico, el acto de dación en pago celebrado en fecha 11 de junio del año 2001, por ante el Notario Público de Santiago Licda. Dania Rodríguez, en donde figuran la Compañías Rabel, S. A. e Inversiones Denisa, S. A., por considerar que esta dación en pago, surgió como consecuencia de una asamblea que fue declarada nula por la Cámara Civil y Comercial de Montecristi, mediante sentencia núm. 238-04-00162 de fecha 19 del mes de mayo del año 2004 y ratificada por la Corte de Apelación de Montecristi, conforme sentencia núm. 235-04-00004 de fecha 20 del mes de octubre de año 2004, cuya sentencia según certificación emitida por la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, no fue recurrida en casación; Tercero: Se ordena al Registrador de Títulos de Montecristi, que proceda a cancelar los Certificados de Títulos respecto de los inmuebles siguientes: Parcela núm. 1, Porción E del Distrito Catastral núm. 3 de Montecristi, Certificado de Título núm. 30, a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; Solar núm. 1, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, Certificado de Título núm. 20 a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; Solar núm. 2, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, Certificado de Título núm. 29 a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; Solar núm. 3, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, Certificado de Título núm. 28 a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; Solar núm. 4, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, Certificado de Título núm. 25 a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; Solar núm. 9, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, Certificado de Título núm. 27 a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; Cuarto: Se ordena al Registrador de Títulos que proceda a restituir con toda su fuerza jurídica todos los Certificados de Títulos de los inmuebles antes referidos al estado en que se encontraban antes de la transferencia que surgió como consecuencia de la ejecución del contrato de dación en pago antes indicado a nombre de Rabel, S. A.; Quinto: Se declara oponible esta sentencia al Banco Santa Cruz, S. A., el cual fue citado y es preciso declarar de mala fe dichas hipotecas, en virtud de las motivaciones contenidas en esta sentencia”; b) que contra el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión intervino la sentencia objeto del presente recurso de casación, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** *Se acoge, en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 31 de octubre de 2007, por los Licdos. Publio Rafael Luna Polanco y Eddy de Jesús Hernández, en representación de Inversiones Denisa, S. A., en contra de la Decisión núm. 5 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 26 de septiembre de 2007, relativa a la litis en Terreno Registrado, en relación a la Parcela núm. 1 Porción E, del Distrito Catastral núm. 3 y Solares núms. 1, 2, 3 y 9, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Montecristi;* **Segundo:** *Rechazan, las conclusiones planteadas por los Licdos. Publio Rafael Luna Polanco y Eddy de Jesús Hernández, en representación de Inversiones Denisa, S. A. (parte recurrente), por improcedente y carentes de base legal y fundamento jurídico;* **Tercero:** *Se acogen, las conclusiones del Lic. Rafael Guillermo Tejada, por sí y por el Dr. Juan Herminio Vargas, en representación los señores: Rosa Abel Lora, Rosa Amelia Abel Lora, Franklin Benjamín Abel Lora, María Virginia Abel Lora, Julio Alberto Abel Lora e Ismenia Abel Lora (parte recurrida), por ser procedente y bien fundada;* **Cuarto:** *Se confirma, con modificación el dispositivo de la Decisión núm. 5, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, de fecha 26 de septiembre de 2007, en relación con la litis sobre Derechos Registrados de los Solares núms. 1, 2, 3, 4 y 9, Manzana núm. 80, del Distrito Catastral núm. 1 y la Parcela núm. 1, Porción E, del Distrito Catastral núm. 3 del municipio y provincia de Montecristi, cuyo dispositivo regirá como se indica a continuación: “Parcela núm. 1 Porción E del Distrito Catastral núm. 3 de Montecristi, Solares 1, 2, 3, 4 y 9 Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, **Primero:** Se declara buena regular y válida la presente demanda en nulidad de dación en pago y cancelación de los Certificados de Títulos pertenecientes a los Solares 1, 2, 3, 4 y 9 Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, en cuanto a la forma por haber sido hecha en tiempo hábil y de conformidad con la ley que rige la materia; **Segundo:** Se declara nula y sin ningún efecto jurídico, el acto de dación de pago celebrado en fecha 11 de junio del año 2001 por ante el Notario Público de Santiago Licda. Dania Rodríguez, en donde figuran las compañías Rabel, S. A. e Inversiones Denisa, S. A., por considerar que esta dación de pago, surgió como consecuencia de una Asamblea que fue declarada nula por la Cámara Civil y Comercial de Montecristi, mediante sentencia núm. 238-04-00162 de fecha 19 del mes de mayo del año 2004, y ratificada por la Corte de Apelación de Montecristi conforme sentencia núm. 235-04-00004 de fecha 20 del mes de octubre del año 2004, cuya sentencia según certificación emitida por la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia no fue recurrida en casación; **Tercero:** Se ordena al Registrador de Títulos de Montecristi, que proceda a cancelar los Certificados de Títulos respecto de los inmuebles siguientes: Parcela*

núm. 1, Porción E del Distrito Catastral núm. 3 de Montecristi, Certificado de Título núm. 30, a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; Solar núm. 1, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, Certificado de Título núm. 20 a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; Solar núm. 2, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, Certificado de Título núm. 29 a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; Solar núm. 3, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, Certificado de Título núm. 28 a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; Solar núm. 4, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, Certificado de Título núm. 25 a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; Solar núm. 9, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 de Montecristi, Certificado de Título núm. 27 a nombre de Inversiones Denisa, S. A.; **Cuarto:** Se ordena al Registrador de Títulos que proceda a restituir con toda su fuerza jurídica todos los Certificados de Títulos de los inmuebles antes referidos al estado en que se encontraban antes de la transferencia que surgió como consecuencia de la ejecución del contrato de dación en pago antes indicado a nombre de Rabel, S. A.; **Quinto:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi, mantener, las hipotecas inscritas en los Solares núms. 1, 2, 3, 4 y 9, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 y Porción E, del Distrito Catastral núm. 3 del municipio y provincia de Montecristi, a favor del Banco Santa Cruz, S. A., por la suma de RD\$4,000,000.00”;

Considerando, que los recurrentes proponen los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a la ley. Exceso de poder y fallo extrapetita; **Segundo Medio:** Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Tercer Medio:** Falta de base legal; **Cuarto Medio:** Contradicción de motivos con los dispositivos núms. 4 y 5 de la sentencia;

Considerando, que los recurrentes en su segundo medio de casación invocan la violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, sin embargo, no describen en qué consistió dicha violación, sino que solo se limitan a hacer enunciados de lo que dice la ley y la jurisprudencia, por lo que este medio no puede ser ponderado;

Considerando, que del desarrollo de los primer, tercero y cuarto medio de casación, los cuales se reúnen para la solución que se le dará al presente caso, los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: a) que al fallar el Tribunal a-quo como lo hizo, incurrió en el vicio de falta de base legal, ya que cuando ha ordenando que se mantengan las hipotecas sobre estos inmuebles sin haberlos consentido sus dueños y habiendo quedado nulas la asamblea y la dación en pago que permitió la transferencia a nombre de Inversiones Denisa, S. A., no cabe duda de que este tribunal no ha dado los motivos suficientes; b) que en su dispositivo núm. 5 del tribunal a-quo alega que las partes supuestamente no demostraron la mala fe del banco, cosa ésta que no es cierta, pues se demostró y se probó esa mala fe en primer grado irregular; c) que el tribunal a-quo se contradice en los motivos expresados en los considerandos núms. 1 y 3 de la pág. núm. 93 y considerando, núm. 1 de la pág. 94 en los cuales expresan que cuando un acto se realiza violando los requisitos esenciales de validez, se considera nulo y como si no hubiera existido, por otro lado, dice que la juez no tomó en cuenta las hipotecas inscritas a favor del banco, pero entonces, en el considerando núm. 1 de la pág. 94, dice que comprobaron que la juez hizo una justa aplicación de la ley;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada se hay podido inferir en síntesis lo siguiente: a) que la sentencia hoy impugnada resultó como consecuencia de una litis cuyo origen surgió por el acto de Dación en Pago intervenido entre Inversiones Denisa, S. A. y la Compañía Rabel, S. A., en cuyo acto de Dación en Pago se consignan los inmuebles envueltos en este proceso; b) que dicha Dación de Pago estaba firmada por el Sr. Rafael A. Abel Lora quien fungía como presidente de Rabel, S. A. solamente, sin la firma de los demás accionistas; c) que los bienes que fueron dados por medio del acto de Dación de Pago a Inversiones Denisa, S. A., fueron posteriormente inscritas hipotecas en los Solares núms. 1, 2, 3, 4 y 9, Manzana núm. 80 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio y provincia de Montecristi a favor del Banco Santa Cruz, por la suma de RD\$4,000,000.00; d) que el fundamento de la demanda radicaba en que se declarara nula y sin ningún efecto jurídico la Dación de Pago intervenida entre la Compañía Rabel, S. A. y la Compañía Inversiones Denisa, S. A., por considerar que esta Dación en pago surgió como consecuencia de una Asamblea sin la presencia de los accionistas de Rabel, S. A., quienes estaban fuera el país, cuya asamblea fue anulada por la Cámara Civil y Comercial de Montecristi conforme la sentencia núm. 238-04-001672 de fecha 19 del mes de mayo del año 2004, y ratificada por la Corte de Apelación de Montecristi conforme sentencia núm. 235-04-00004, de fecha 20 del mes de octubre del año 2004 y certificada por la Suprema Corte de Justicia, donde dice que contra dicha sentencia nunca se interpuso recurso de casación;

Considerando, que el tribunal a-quo sigue diciendo, lo siguiente: “que este tribunal después de hacer un estudio pormenorizado de las piezas y documentos que reposan en el expediente ha podido establecer lo siguiente: 1) Que existen inscritas hipotecas en los Solares núms. 1, 2, 3, 4 y 9, Manzana núm. 80, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Montecristi y en la Parcela núm. 1, Porción “E” del Distrito Catastral núm. 3, del municipio y provincia de Montecristi, a favor del Banco Santa Cruz, S. A., por la suma de RD\$4,000.00, propiedad de Inversiones Denisa, S. A.; 2) Que esas hipotecas aún están vigentes, según las certificaciones expedidas por el Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi, expedida para tales fines y que reposan en dicho expediente; 3) Que la Juez a-quo en el dispositivo de la decisión objeto del presente recurso de apelación, no tomó en cuenta las hipotecas inscritas a favor del Banco Santa Cruz, S. A., ya que al parecer dichas hipotecas fueron inscritas de mala fe, pues la mala fe no se presume, debe ser probada”;

Considerando, que por último el tribunal a-quo sigue expresando, lo siguiente: “que el Banco Santa Cruz, S. A., tiene inscrita hipotecas en cada uno de los inmuebles objeto de la presente litis, las cuales, hasta el momento, no han sido canceladas y mucho menos han depositado en el expediente los actos relativos a la cancelación de las hipotecas, lo cual hasta tanto se compruebe lo contrario, si hubo o no mala fe, sus derechos deben ser protegidos, pues la mala fe no se presume debe ser probada, que según lo establece el artículo 1315 del Código Civil Dominicano: “El que reclama la ejecución de una obligación debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación”, lo cual precisamente no es el caso de la especie”;

Considerando, que de lo transcrito precedentemente se evidencia que el tribunal a-quo que ciertamente existen hipotecas inscritas por el Banco Santa Cruz, S. A., sobre cada uno de los inmuebles objetos de la presente litis;

Considerando, que entre los alegados esbozados por los recurrentes en sus medio de casación está el hecho de que el tribunal a-quo entró en contradicción al reconocer que la asamblea mediante la cual la entidad Rabel, S. A., dio su consentimiento que originó la Dación de Pago era nula, y luego decir en el mismo considerando que los derechos del Banco Santa Cruz, S. A., respecto de las hipotecas grabadas sobre los inmuebles en cuestión, había que protegerlos; que dicha aseveración por parte de los hoy recurrentes no es certera, en el entendido de que aún cuando el mismo tribunal haya reconocido que la asamblea era una asamblea nula, esto no podía bajo ninguna circunstancia lacerar el derecho que tiene el Banco Santa Cruz, S. A., sobre los inmuebles hipotecados pues éste los adquirió de manos de la persona o entidad que en dicho momento ostentaba a título de propietario de los mismos;

Considerando, que en ese sentido, el tribunal a-quo afirmó que no se comprobó que el Banco Santa Cruz, S. A., tenía conocimiento de nulidad de la asamblea, por medio la cual se consistió la Dación de Pago, por lo que no podía ser considerado como adquirente de mala fe;

Considerando, que con su decisión el tribunal a-quo lo que hizo fue salvaguardar los derechos que sobre las hipotecas inscritas tenía el Banco Santa Cruz, S. A., por considerar a éste como un tercer adquirente de buena fe;

Considerando, que por medio de los artículos 1116 y 2268 del Código Civil hay presunción de buena fe hasta que se demuestre lo contrario; por lo que, esta Corte de Casación ha advertido en su jurisprudencia de determinación de, a qué parte le corresponde decir si es adquirente a título oneroso y de buena fé; ésto lo debe expresar quien alegue lo contrario; por lo que la buena fe se presume pero la mala fe hay que probarla;

Considerando, que lejos de incurrir en las violaciones invocadas por los recurrentes, el tribunal a-quo actuó apegado al derecho, sin que con ésto se extralimitara en su poder tal y como quisieron expresar los recurrentes;

Considerando, que del examen de los motivos contenidos en la sentencia recurrida no advertiremos que se hayan violado las disposiciones legales enunciadas por los recurrentes, ni que tampoco exista una contradicción entre sus motivos, por lo que los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados, y el presente recurso rechazado;

Considerando, que toda persona que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas,

ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; que, sin embargo, en el presente caso no se podrá condenar en costas por haber el recurrido incurrido en defecto;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Franklin Benjamín Abel Lora y compartes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 7 de agosto de 2008, en relación a la Parcela núm. 1, Porción "E", Solares núms. 1, 2, 3, 4 y 9, Manzana núm. 80, de los Distrito Catastrales núms. 1 y 3 del municipio y provincia de Montecristi, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte del presente fallo; **Segundo:** No procede la condenación en costas por haber el recurrido Banco Santa Cruz, S. A., incurrido en defecto.

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 13 de julio de 2016, años 173° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez. Mercedes A. Minervino A. Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.