
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 1o de febrero de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ana Tomasa Dumé Pimentel.

Abogado: Lic. Víctor Bienvenido Melo Nina.

Recurrido: Edward Antonio Valera Jiménez.

Abogado: Dr. Sergio F. Germán Medrano.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 2 de agosto de 2017.
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 la señora Ana Tomasa Dumé Pimentel, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 003-0047314-7, domiciliada y residente en la calle Anselmo Pimentel núm. 96, del Distrito Municipal de Villa Sombrero, Municipio de Baní, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 1° de febrero de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Víctor Bienvenido Melo Nina, abogado de la recurrente Ana Tomasa Dumé Pimentel;

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 23 de febrero del 2016, suscrito por Lic. Víctor Bienvenido Melo Nina, Cédula de Identidad y Electoral núm. 084-0006198-5, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 7 de marzo de 2016, suscrito por Dr. Sergio F. Germán Medrano, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0084311-9, abogado del recurrido;

Que en fecha 5 de julio de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, procedieron a celebrar audiencias públicas asistidas de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 31 de julio de 2017, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, Jueces de esta Sala 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. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 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 (Inscripción de Hipoteca), en relación con la Parcela núm. 2028, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Baní, provincia Peravia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, dictó su sentencia núm. 2014-0470 de fecha 23 de septiembre de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Se acogen en parte la instancia introductiva de la demanda y las conclusiones vertidas en la audiencia de fondo (leídas) y las de su escrito justificativo de las mismas del Lic. Víctor Bienvenido Melo Nina, quien actúa en nombre y representación de la señora Ana Tomasa Dumé Pimentel, por las razones expresadas en el cuerpo de esta decisión; Segundo: Se acogen casi en su totalidad las conclusiones vertidas por el Dr. Sergio Germán Medrano (leídas y depositadas), interviniente voluntario, y las de su escrito justificativo de las mismas, quien actúa en representación del señor Edward Antonio Valera Jiménez, por los motivos y razones expuestas anteriormente; Tercero: Se acogen parcialmente las conclusiones de audiencia (in-voce), vertidas por el Lic. Jorge Alberto De los Santos Valdez conjuntamente con el Lic. Héctor Peguero González, intervinientes voluntarios, quienes actúan en nombre y representación de la señora Katherine Solange Pimentel Núñez; Cuarto: Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia (leídas y depositadas), en parte del Lic. Cervantes Peña Pimentel, por los motivos dados en el cuerpo de esta decisión; Quinto: Se le ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Baní, lo siguiente: a) Mantener con todo su valor y efecto jurídico la inscripción en primer rango de la hipoteca convencional suscrita entre los señores Manuel Joan Soto Vallejo y Edward Antonio Valera Jiménez, y por ende mantener con el mismo valor la certificación de registro de acreedor matrícula 050010039 de fecha 22 de abril del presente año de conformidad con el artículo 94 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y del principio en tiempo primero: en el derecho; b) Expedir la correspondiente certificación de registro de acreedor en segundo rango por la suma y demás condiciones establecidas en el contrato de hipoteca suscrito entre la demandante y el demandado, el cual el tribunal aprobó con todo su valor y efecto jurídico según se consignó en la consideración cuarta del plano anterior; c) Levantar del registro complementario la anotación de la presente litis en virtud de lo establecido en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Inmobiliario; Sexto: Se compensan las costas”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Parcela núm. 2028, Distrito Catastral núm. 7, municipio de Baní, provincia Peravia. **Primero:** Acoge totalmente en cuanto a la forma y parcialmente, en cuanto al fondo, el recurso de apelación incoado en fecha 30 de octubre de 2014 por la señora Ana Tomasa Dumé Pimentel, representada por el Lic. Víctor Bienvenido Melo Nina, en contra de la sentencia núm. 2014-0470, de fecha 23 de septiembre de 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Peravia, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Segundo:** Revoca la sentencia núm. 2014-0470, de fecha 23 de septiembre del 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Peravia, y por consiguiente; **Tercero:** Ordena al Registro de Títulos de Baní: a) Mantener con todo su valor y efecto jurídico la inscripción de hipoteca convencional en primer rango suscrita entre los señores Manuel Joan Soto Vallejo y Edward Antonio Valera Jiménez, amparada en la certificación de registro de acreedor matrícula núm. 050010039 de fecha 22 de abril de 2014, por los motivos expuestos; b) Levantar la inscripción generada con motivo de la litis sobre derechos registrados incoada por la señora Ana Tomasa Dumé Pimentel ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, generada mediante oficio de dicho tribunal núm. 167/2014 de fecha 16 de enero de 2014, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **Cuarto:** Compensa pura y simplemente las costas del presente proceso, por los motivos indicados; **Quinto:** Ordena a la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras que proceda a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos, a los fines correspondientes”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios: “Primer Medio: Violación del derecho de defensa y el principio de tutela judicial efectiva establecidos en los artículos 8 y 69 numeral 9, de la Constitución de la República (fallo ultrapetita); Segundo Medio: Incorrecta apreciación de las disposiciones de los artículos 32, 130 y 135 de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original (definición el alcance y utilidad de las notas preventivas inscrita sobre inmueble registrado)”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios, los cuales se reúnen para su solución por conveniencia procesal, la recurrente aduce en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo no solo violó el principio “Nec

reformatio in peius” (que prohíbe la reforma para peor), sino que incurrió en un fallo “ultra pettita”, en razón de que ninguna de las partes le solicitó la revocación de la inscripción hipotecaria en segundo rango a favor de la señora Ana Tomasa Dumé Pimentel, aún cuando ha sido un criterio constante de nuestra Suprema Corte de Justicia que “cuando un juez falla más allá de lo pedido en un asunto de puro interés privado, como es el aspecto civil del presente proceso, incurrir en el vicio de fallo ultra pettita”; que las notas preventivas anotadas en el registro complementario correspondiente a la parcela catastral número 2028 del D.C. No. 7 del Municipio de Baní, no fueron tomadas en cuenta por los jueces de primer y segundo grado; que de lo establecido en los artículos 32 y 130 del Reglamento General de los Registros de Títulos, y extrapolado al caso que nos ocupa, es claro y evidente que el Contrato de Hipoteca suscrito por el señor Joan Manuel Soto Vallejo y Ana Tomasa Dumé Pimentel, el magistrado a-quo debió ordenar su inscripción en primer rango, por la dos razones fundamentales: 1. Tomando en cuenta la fecha de suscripción de los contratos de Hipotecas, el Contrato de Hipoteca suscrito por el señor Joan Manuel Soto Vallejo y Ana Tomasa Dumé Pimentel, es de fecha 11 de mayo del año 2012, mientras que el supuesto Contrato de Hipoteca suscrito entre Joan Manuel Soto Vallejo y Eduardo Antonio Valera Jiménez se le asignó la fecha de 10 de agosto del año 2012; 2. Tomando en cuenta la fecha y hora de ingreso al Registro de Títulos (artículo 32 del Reglamento de Registro de Títulos), el Contrato de Hipoteca suscrito por el señor Joan Manuel Soto Vallejo y Ana Tomasa Dumé Pimentel, ingresó al Registro de Títulos en fecha 30 de enero del año 2014 a las 3: 29 horas de la tarde y asentado en el libro RC 0103, folio RC 202 en fecha 25 de febrero del año 2014, mientras que el supuesto contrato de hipoteca suscrito entre Joan Manuel Soto Vallejo Eduard Antonio Valera Jiménez ingresó al Registro de Títulos en fecha 2 de abril del año 2014 a las 12: 50 horas de la tarde”;

Considerando, que a los fines de examinar lo argumentado por la recurrente en sus medios reunidos, procede transcribir los motivos dados por el Tribunal a-quo en la sentencia impugnada, que a saber son: “...que como bien estatuyó el juez de primer grado, no puede pretender que su derecho real accesorio obtenga prioridad por la fecha de suscripción del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, especialmente porque el Código Civil dominicano prevé en su artículo 2134, que: “la hipoteca entre los acreedores, bien sea legal, judicial o convencional, no tiene rango sino desde el día en que el acreedor hizo la inscripción en el registro del conservador de hipotecas, en la forma y de la manera prescrita en la ley, sin perjuicio de las excepciones...”; que también agrega la Corte a-qua, lo siguiente: que no basta, como alega la hoy recurrente, que haya sido suscrita la hipoteca en una fecha anterior, ni mucho menos que haya sido suplido el pago de impuesto por la correspondiente inscripción, sino que se hace necesario, además, el registro del mismo, para asegurar y preservar el rango que le corresponda. Que este rango tampoco puede ser establecido convencionalmente en acuerdo con el deudor, salvo que se trate de un concurso de acreedores, caso en que el Registro de Títulos se limitará a ejecutar, pura y simplemente el contrato, estableciendo los rangos en la forma que han sido convenidos, lo que no ocurre en la especie”;

Considerando, que sigue indicando la Corte a-qua, lo siguiente: “que por otro lado, ha establecido la parte recurrente que su gravamen fue inscrito en fecha 30 de enero de 2014, con anterioridad a la inscripción de la hipoteca en primer rango a favor de Eduard Valera, de fecha 2 de abril del mismo año. Que sin embargo, como bien observó el Tribunal a-quo, la inscripción a la que se refiere la señora Ana Tomasa Dumé Pimentel es la No. 2561400521, en la que el Registro de Títulos de Baní hace constar la nota de la litis sobre derechos incoada por dicha señora contra Joan Vallejo. Que contrario a lo que indica dicha recurrente, esta anotación preventiva no produce la reserva de rango de hipoteca, ni mucho menos genera un bloqueo registral, toda vez, que conforme indica el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, se trata de una anotación que hace constar que el inmueble registrado “es objeto de un conflicto que se está conociendo en el tribunal”; que además, conforme al artículo 107, literal c) del Reglamento General de Registro de Títulos, la anotación es un asiento registral “de carácter provisional o temporal que se ejecuta con relación a una inscripción específica para afectar su integridad...”, es decir, que se limita a hacer de conocimiento de terceros la existencia del proceso litigioso, con la finalidad de alertarles, y de preservar el derecho eventual del impetrante en la litis”;

Considerando, que por ultimo sostiene la Corte a-qua, lo siguiente: que por todo lo anterior, el juez de primer grado actuó correctamente al rechazar la inscripción de una Hipoteca en primer rango a favor de la señora Ana

Tomasa Dumé Pimentel, y en su defecto, inscribir una en segundo rango. Que sin embargo, en grado de apelación fue aportada la sentencia No. 535, de fecha 17 de diciembre de 2014, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, contentiva de adjudicación del inmueble objeto de litis, a favor del señor Eduard Valera”;

Considerando, el artículo 90 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario dispone que: *“Efectos del registro. El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude. PARRAFO I. El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente. PARRAFO 11. Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas y Minas”;*

Considerando, que la referida Ley 108-05 define en su artículo 91, el Certificado de Título como: *“el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo”;*

Considerando, que en ese mismo tenor, la letra c, del artículo 107, del Reglamento General de los Tribunales de Registros de Títulos, establece como modalidades de los asientos registrales, la anotación, y la conceptualiza de la siguiente manera: *“es cualquier otro asiento registral de carácter provisional o temporal que se ejecuta con relación a una inscripción específica para afectar su integridad, como consecuencia de la Ley de Registro Inmobiliario, sus Reglamentos o de una orden judicial”;*

Considerando, que de los motivos así externados se extrae, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central asumió el criterio de que las anotaciones que dispone el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original que disponen que, de la remisión que haga el juez apoderado de la litis, al Registro de Títulos para la anotación o inscripción, no tiene relevancia cuando se trate de conflictos inherentes a la determinación del rango de inscripciones hipotecarios;

Considerando, que la derivación de una norma producto de la lectura de un texto legal con características de coherencia, en tanto sirva para sostener un criterio dotado de racionalidad, implica, que se proceda a un análisis no solo de una disposición categórica, como la evaluaron los jueces de fondo, sino también de cara a disposiciones hipotéticas, es decir que guarden relación con lo que en principio dispone una regla. En ese contexto, los jueces debieron tomar en cuenta, el principio II como instancia superior de orientación de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, así como de los artículos 90, 91 y 135 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de la Jurisdicción Original; estas disposiciones que señalan lo siguiente: Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de la Jurisdicción Original, *“El Juez o Tribunal apoderado de una litis sobre derechos registrados, una vez sea depositada la notificación de la demanda a la contraparte, informará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes, la existencia de la misma. El Registro de Títulos correspondiente anotará un asiento sobre el inmueble involucrado en el que se hará constar que el mismo es objeto de un conflicto que se está conociendo en dicho tribunal”;*

Considerando, que en ese tenor, el Principio II, de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario dispone que: *“La presente Ley de Registro Inmobiliario implementa el sistema de publicidad inmobiliaria de la Republica Dominicana sobre la base de los siguientes criterios: Especialidad: Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar; Legalidad: Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar; Legitimidad: Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular; Publicidad: Que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia”*

Considerando, que previo a establecer el alcance normativo que se deriva de la armonización de los citados textos, como vía de extraer su finalidad, debemos precisar que los términos que aparecen en el citado artículo 90, en cuanto a los efectos del registro, en lo constitutivo y convalidante, es que el primer termino implica, que lo que está inscrito, forma parte de un todo, y lo convalidante implica que lo inscrito se presume exacto;

Considerando, que el estudio en conjunto de tales disposiciones nos indica, que todo lo inscrito en un inmueble

registrado sea como derecho o carga, tiene por finalidad advertir a los terceros, que al estar esas informaciones revestidas de presunción de exactitud, el tercero que decide realizar una operación jurídica lo realiza a cuenta y riesgo. En ese orden, al contener la anotación en el inmueble identificado como “porción de terreno dentro de la parcela No. 2028 del D.C. 07 de Baní, con extensión superficial de 45,856,47 metros cuadrados, amparada en la matrícula 500010639”, una litis en la que la señora Ana Tomasa Dumé, pretendía inscribir una Hipoteca Convencional por no tener a mano el duplicado del Certificado de Título, y en vista de que la operación realizada por el señor Eduard Valera en relación al mismo inmueble era a la vez otra hipoteca, a esta parte le era oponible la indicada anotación, y por ende, no puede beneficiarse de la inscripción en primer rango;

Considerando, que, sostener una tesis contraria, desvirtuaría la institución de oponibilidad de todo lo inscrito o anotado en los asientos de registro, en relación a los terceros y le restaría utilidad al sistema de asientos registrales. Por consiguiente, los jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central han realizado una aplicación errada de la Ley y de los Reglamentos de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, por lo que procede casar de oficio la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los medios del recurso, por haber incurrido la Corte a-qua en una errada aplicación de la ley;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 dispone cambio en el procedimiento de casación, estableciendo que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquél de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso;

Considerando, que, cuando una sentencia es casada por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 2 del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1959, sobre Procedimiento de Casación;

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 01 de febrero de 2016, en relación con la Parcela núm. 2028, del Distrito Catastral núm. 7, municipio Baní, y provincia de Peravia, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 2 de agosto de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., 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.