

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 9 de febrero de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Win Chi Ng y Win Log Ng.

Abogado: Lic. Win Chi Ng.

Recurrido: Hon To Sin Chan.

Abogados: Licdos. Yonis Furcal Aybar, Alfredo Contreras Lebrón y Licda. Yannis Pamela Furcal María.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 24 de enero de 2018.

Preside: Edgar Hernández Mejía.

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 los señores WIN CHI NG Y WIN LOG NG, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1400476-5 y 001-0040588-5, respectivamente, domiciliados y residentes, el primero, en la calle México núm. 13, sector Buenos Aires de Herrera, Municipio Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo y el segundo, en la casa núm. 283, municipio Los Alcarrizos, Provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 9 de febrero de 2017, 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 abril de 2017, suscrito por el Lic. Win Chi Ng, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1400476-5, en representación de sí mismo, conjuntamente con el señor Win Chi Ng, 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 19 de mayo de 2017, suscrito por los Licdos. Yonis Furcal Aybar, Yannis Pamela Furcal María y Alfredo Contreras Lebrón, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0394084-7, 223-0092194-1 y 001-1167816-5, respectivamente, abogados del recurrido Hon To Sin Chan;

Visto el auto dictado el 6 de diciembre 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 Julio César Reyes José, Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, para integrar la misma de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Que en fecha 6 de diciembre de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Julio César Reyes José, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 22 de enero de 2018, por el magistrado Edgar Hernández Mejía, en funciones de

Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Robert C. Placencia Alvarez 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, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, 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 a una Litis sobre Derechos Registrados (Cancelación de Hipoteca) con relación a la Parcela núm. 400445678005, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, debidamente apoderado, dictó en fecha 18 de septiembre del año 2015, la sentencia núm. 2015-4943 cuyo dispositivo es el siguiente: "Primero: Rechazamos la solicitud de sobreseimiento, propuesta por la parte demandada, en atención a los motivos de esta sentencia; Segundo: Rechazamos por los motivos expuestos de esta sentencia, los medios de inadmisión de falta de calidad y cosa juzgada, propuesta por el demandado en la audiencia de fecha 19 de enero de 2015; Tercero: Declaramos buena y válida en cuanto a la forma, la demanda en levantamiento de inscripción hipotecaria, propuesta por el señor Hon To Sin Chan; Cuarto: En cuanto al fondo, acogemos las conclusiones propuestas por la parte demandante en su instancia de fecha 19 de enero de 2015, y en consecuencia; Quinto: Ordenamos al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: Único: Cancelar la hipoteca judicial provisional inscrita a favor de Win Chin Ng, por un monto de RD\$4,458,000.00 en virtud de la sentencia de fecha 10 de septiembre del año 2009, dictada por la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sobre el inmueble denominado apartamento 302, Condominio Mei Hua, Parcela núm. 400445678005, Matrícula núm. 0100045244; Sexto: Condenamos al señor Win Chin Ng, al pago de las costas del procedimiento con distracción en provecho de los letrados Yonnis Aybar, Yanniss Pamela Furcal María y Alfredo Contreras, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte"; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 09 de febrero del año 2017, la sentencia núm. 1399-2017-S-00034 ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Declara, en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación de la sentencia núm. 20154943 de fecha 18 de septiembre del año 2015, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en ocasión de la demanda en Levantamiento de Hipoteca Judicial provisional, interpuesto por el señor Win Log Ng en contra del señor Hon To Sin Chain, por haber sido interpuesto de conformidad con la ley; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo, el indicado recurso respecto al Levantamiento de la Inscripción de la Hipoteca Judicial provisional, y como consecuencia de ello confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, por las razones dadas; **Tercero:** Condena a la parte recurrente Win Chi Ng, al pago de las costas correspondientes a favor de los abogados de la parte recurrida Licdos. Alfredo Contreras y Johnny Fulcar Aybar, por las razones indicadas; **Cuarto:** Autoriza a la secretaria de este Tribunal a desglosar los documentos depositados por las partes, en la forma indicada en la ley; **Quinto:** Ordena a la secretaria de este tribunal, notificar al Registro de Títulos del Distrito Nacional, tanto esta sentencia como la sentencia de primer grado que ha sido confirmada a los fines de su ejecución";

Considerando, que las recurrentes en su memorial introductorio proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación:

**Primer Medio:** Violación de la ley por inobservancia o errónea aplicación de una norma jurídica (art. 69, numeral 10 de la Constitución y el art. 141 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; **Segundo Medio:** Violación al Debido Proceso y al Derecho de Defensa;

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: "Es la acción mediante la cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto";

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de sus medios de casación primero y segundo, reunidos por su vinculación y para una mejor solución al presente caso, expone en síntesis, lo siguiente: a) que la Corte

a-qua sólo se limitó a rechazar el recurso e hizo caso omiso a las argumentaciones y las pruebas ofrecidas por los recurrentes, sin contener en ella, motivaciones ni respuestas a las pruebas ofrecidas en lo concerniente a la falta de calidad que tiene la parte recurrida ante dicha Corte de solicitar el levantamiento de una Hipoteca Judicial Provisional, por ser éste un tercer adquirente de mala fe, por lo tanto, no tenía calidad para demandar; b) que en ese sentido explica, el contrato de venta mediante el cual se realizó la transferencia del inmueble en litis, se hace consta una supuesta fecha el 9 de septiembre del año 2009, que no corresponde con la realidad a los fines de burlar la inscripción de hipoteca judicial existente de fecha 28 de octubre del año 2009, a los fines de hacer creer que se realizó la transferencia libre de cargas y gravamen, de manera fraudulenta haciendo constar otra fecha y así pretender ser adquirentes de buena fe, para distraerlo y defraudar los derechos de los recurrentes;

Considerando, que en la continuación de su exposición, la parte recurrente, expone que no fueron tomados en cuenta las certificaciones emitidas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional de fechas 21 de mayo del año 2012 y 8 de enero del 2014, donde se evidencia que los certificados de títulos de las unidades funcionales nos. 201, 302, 401 y 402 del Residencial Mei Hua, expedidos a favor de la Constructora MS, C. Por A., fueron retirados en fecha 25 de septiembre del 2009 por el señor Alvis Marrero; por lo que el contrato relativo a la unidad funcional no. 302 no pudo ser instrumentado o materializado en fecha 9 de septiembre del 2009, si el título fue entregado en fecha 25 de septiembre del 2009;

Considerando, que para finalizar, la parte recurrente en casación indica que fue solicitada una medida en la que ordenaran a la Superintendencia de Bancos emitir un historial de los movimientos bancarios del señor Hon Ton Sin Chan, correspondiente al año 2009, para determinar si dicho señor retiró o egresó de sus cuentas bancarias la suma de RD\$ 2, 300,000.00 para la supuesta compra del inmueble en cuestión, sin embargo, dicho pedimento fue rechazado por los jueces a-quo en el entendido de que no resulta útil a los fines de esta demanda, por lo que al haber fallado de esta forma, los jueces a-qua, desvirtuaron el verdadero fin de la medida de instrucción que buscaba mostrar la realidad de los hechos y determinar si el señor Hon Ton Sin Chan pagó el precio de la supuesta adquisición de dicho inmueble, y demostrar así el fraude, pero que al ser rechazada la medida, la Corte a-qua vulneró el debido proceso y el derecho de defensa, y en consecuencia la sentencia recurrida debe ser casada, ya que de haber sido acogida dicha medida se hubiera probado el fraude o dolo en el aludido contrato, y no hubiera la Corte a-qua fallado como lo hizo; que, en consecuencia, de todo lo arriba indicado, señala el recurrente, la Corte a-qua incurrió en la vulneración de los derechos fundamentales como son el derecho de defensa y el debido proceso de la ley, reconocidos por el artículo 69 de la Constitución y los Tratados Internacionales, como son la Convención Americana de los Derechos Humanos en sus artículos 8.2 D. E y 14.3 d; así como su obligación de motivar la sentencia.

Considerando, que del análisis de la sentencia hoy impugnada, se comprueba que los jueces para sustentar su fallo motivaron de conformidad a las comprobaciones siguientes: 4a) que la sentencia judicial que dio origen a la inscripción de la hipoteca de que se trata fue la sentencia no. 123-2009, dictada por la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que en el numeral Cuarto de su dispositivo condena al señor KA MAN CHOW al pago de los valores contenidos en un cheque girado por la suma de tres millones cuatrocientos cincuenta y ochocientos pesos oro dominicanos, a favor de WIN LOG NG; es decir, el título sobre el que se sustenta la hipoteca contiene condenaciones en contra de una persona distinta a la que se afecta con la inscripción; b) que el título que sustenta la inscripción de la hipoteca que contiene la condenación es a favor de una persona distinta a la beneficiaria de la inscripción, es decir, la condenación es a favor de WIN LOG NG, y quien inscribe la hipoteca es WIN CHI NG, persona distinta y por lo tanto sin derecho a beneficiarse de los efectos de la sentencia que sirvió de título para la inscripción;a

Considerando, que asimismo hace constar la Corte a-qua, con relación a los hechos arriba evidenciados y a las solicitudes realizadas por la parte recurrente en apelación relativa a las solicitudes del Estado Jurídico del Inmueble y la certificación de la Superintendencia de Bancos, lo siguiente: Que basta con estos documentos para establecer la irregularidad de la inscripción y ningún otro medio de prueba puede variar este hecho, por lo que las medidas solicitadas por la parte recurrente, en cuanto a que este tribunal solicite otra certificación de Estado Jurídico de inmueble y una certificación de la Superintendencia de Bancos, en la cual conste los movimientos

Bancarios de la Compañía M&S y el señor HON TON CHIN, no resultan útiles a los fines de esta demanda y se rechazan, lo que es decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia;Q

Considerando, que de lo arriba indicado, se evidencia que los hechos establecidos por los jueces de la Corte a-qua demostraron que el señor HON TON SIN CHAN no es deudor del señor WIN CHI NG, y que la inscripción de la hipoteca realizada contra el inmueble propiedad del señor HON TON SIN CHAN, que originó de manera errada la hipoteca, en base a la Sentencia no. 123-2009 dictada por la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, condena a una persona distinta a la persona propietaria del inmueble sobre el cual se inscribió la hipoteca; razones éstas suficientes para sustentar su fallo;

Considerando, que de lo arriba indicado se evidencia que los jueces de la Corte a-qua ofrecieron motivos suficientes y satisfactorios, realizando una relación de los hechos con el Derecho, que permite a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia cumplir con su función casacional de determinar si ha sido bien o mal aplicada la ley; que en el presente caso, se evidencia de manera concreta y certera las razones por las cuales los jueces fallaron como lo hicieron, determinando que el documento mediante el cual se origina la hipoteca, condena a una persona distinta a la persona titular del derecho sobre el inmueble; por lo que procedió conforme al derecho a ordenar el levantamiento de dicha hipoteca;

Considerando, que asimismo se comprueba, contrariamente a lo alegado por la parte recurrente en casación, que los jueces de fondo sí ponderaron las solicitudes y certificaciones enunciadas y descritas más arriba por la parte recurrente en su memorial de casación, las cuales en virtud de los elementos de pruebas y hechos evidenciados, pudieron establecer que las mismas no tenían suficiente valor, pertinencia y alcance para hacer llegar a una solución distinta a la establecida por la Corte a-qua; todo esto conforme a la facultad otorgada por la ley a los jueces de fondo para dar justo valor y alcance a los elementos probatorios presentados ante ellos, a condición de no incurrir en desnaturalización;

Considerando, que el hecho de los jueces de fondo dar mayor valor probatorio a un elemento o documento que a otro, no significa que los mismos hayan incurrido en una vulneración al derecho de defensa y al debido proceso establecido por la Constitución, siempre y cuando, como en este caso, se establezca de manera clara y pertinente los elementos probatorios y los hechos en que se fundamenta la solución dada; en consecuencia, al no verificarse los vicios indicados en el referido memorial de casación, procede desestimar el presente recurso;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores WIN CHI NG Y WIN LOG NG, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, el 9 de febrero del 2017, en relación a la Parcela núm. 400445678005, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de los Licdos. Yannis Pamela Furcal María, Alfredo Contreras Lebrón y Yonis Furcal Aybar, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 24 de enero de 2018, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Edgar Hernández Mejía, Robert 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.