

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 28 de abril de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: José Hernández Vargas.

Abogados: Licdos. Basilio Guzmán R., Juan Taveras T. y Licda. Yohanna Rodríguez C.

Recurrida: Dulce Ramona Bernard Rodríguez.

Abogado: Dr. José C. Gómez Peñaló.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 11 de abril de 2018.  
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 el señor José Hernández Vargas, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0026167-0, domiciliado y residente en la casa núm. 23 de la calle Andrés Pastoriza, urbanización La Esmeralda, Santiago de los Caballeros, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 28 de abril 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 19 de junio de 2017, suscrito por los Licdos. Basilio Guzmán R., Juan Taveras T. y Yohanna Rodríguez C., Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0108152-3, 095-0003876-6 y 044-0012512-8, abogados del recurrente, el señor José Hernández Vargas, mediante el cual proponen 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 10 de julio de 2017, suscrito por el Dr. José C. Gómez Peñaló, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0446612-3, abogado de la recurrida, la señora Dulce Ramona Bernard Rodríguez;

Vista la Resolución núm. 4500-2017, de fecha 21 de noviembre de 2017, dictada por esta Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, la cual declaró el defecto de los co-recurridos, los señores Rafael Anbtonio Torres y Franklín Pérez Ganao;

Que en fecha 14 de marzo de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 9 de abril de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de

la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad al magistrado Moisés A. Ferrer Landrón, Juez 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 del 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, 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, en nulidad de certificado de título, en relación al Solar núm. 11, de la manzana núm. 1701, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago, la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, dictó en fecha 2 de noviembre de 2015, la Sentencia núm. 201500976, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechaza las conclusiones incidentales presentadas por el Lic. Juan Taveras Torres, quine actúa en nombre y representación del codemandado, José Hernández Vargas, relativas a los medios de inadmisión; incompetencia de atribución; cosa juzgada, y sobreseimiento de la presente litis, por ser improcedentes y no estar sustentados en derecho, además de las razones expuestas más arriba en esta sentencia; Segundo: Acoge la instancia depositada en la secretaria de este tribunal, en fecha 9 de diciembre del 2010, suscrita por el Licdos. Jorge Sánchez Álvarez, y actualmente continuada por el Dr. José Gómez Peñaló, quien actúa en nombre y representación de la demandante Dulce Ramona Bernard, contentiva de Litis sobre Derechos Registrados, tendiente a la solicitud de nulidad de Certificado de Título, respecto al Solar núm. 11 Manzana 1701, del Distrito Catastral núm. 01, del municipio y provincia de Santiago, por ser la misma procedente y estar fundada en derecho; y por vía de consecuencia, acoge sus conclusiones sobre el fondo, presentadas en audiencia, por las razones expuestas más arriba en esta sentencia; Tercero: Se declaran nulos, los actos siguientes: a) El Acto de Venta bajo firma privada de fecha 15 de marzo del año Dos Mil Siete (2007) con firma legalizada por el Lic. Máximo Ruíz Morban, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, República Dominicana, mediante el cual aparece la señora Dulce Ramona Bernard, vendiendo el Solar núm. 11 Manzana núm. 1701 del Distrito Catastral núm. 01 del municipio y provincia de Santiago, con una extensión superficial de seiscientos diecinueve punto noventa y uno (619.91) metros cuadrados, y su mejora, a favor del señor Franklín Pérez Genao; b) El Acto de Venta bajo firma privada, de fecha 20 de mayo del año Dos Mil Ocho (2008), con firmas legalizadas por el Dr. Manuel Esteban Fernández, Notario Público de los del número para el municipio de Santiago, mediante el cual aparece el señor Franklín Pérez Genao, vendiendo el Solar núm. 11 Manzana núm. 1701 del Distrito Catastral núm. 01 del municipio y provincia de Santiago, con una extensión superficial de seiscientos diecinueve punto noventa y uno (619.91) metros cuadrados, y su mejora, a favor del señor Rafael Antonio Torres; c) El asiento de la Hipoteca Convencional, inscrita en fecha 23 de octubre del 2008, a favor del señor José Hernández Vargas, por la suma de Seiscientos Cincuenta Mil (RD\$650,000.00) Pesos dominicanos, hecho en virtud de un contrato de hipoteca con firmas legalizadas por el Notario Público de los número para el municipio de Santiago, Dr. Manuel Esteban Hernández, suscrito por el primero a favor del señor Rafael Antonio Torres; Cuarto: Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, lo siguiente: 1.- Cancelar: a) El Certificado de Título núm. 104, Libro núm. 1110, Folio 169, expedido por la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago, en fecha 8 de enero del 2008, a favor del señor Franklín Pérez Genao, respecto al Solar núm. 11 Manzana núm. 1701 del Distrito Catastral núm. 01 del municipio y provincia de Santiago, con una extensión superficial de seiscientos diecinueve punto noventa y uno (619.91) metros cuadrados, y su mejora; b) El Certificado de Título (Duplicado del Dueño) identificado con la Matrícula núm. 0200002936, registrado en el Libro núm. 1150, Folio 154, expedido por el Registro de Títulos del Departamento de Santiago, en fecha 24 de noviembre del 2008, a nombre del señor Rabel Antonio Torres, respecto del Solar núm. 11, Manzana núm. 1701 del Distrito Catastral núm. 01 del municipio y provincia de Santiago, con una extensión superficial de seiscientos diecinueve punto noventa y uno (619.91) metros cuadrados, y su mejora; c) El Asiento de Registro de Acreedor (Hipoteca Convencional), identificado con el núm. 020029730, inscrito en fecha 23 de octubre del año 2008 en el Libro núm. 0060, Folio 152 a favor del señor José Hernández Vargas, respecto del Solar núm. 11, Manzana núm. 1701 del Distrito Catastral núm. 01 del municipio y provincia de Santiago, con una extensión superficial de seiscientos diecinueve punto noventa y uno (619.91) metros cuadrados, y su mejora; d) El Asiento del Embargo Inmobiliario, inscrito en fecha 21 de marzo del 2011 a favor del señor José Hernández Vargas, respecto del Solar

núm. 11, Manzana núm. 1701 del Distrito Catastral núm. 01 del municipio y provincia de Santiago, con una extensión superficial de 619.91 metros cuadrados y sus mejoras consistentes en una casa de dos niveles, construida en blocks, techo de concreto, piso de cerámica y demás anexidades; 2.- Restituir: a) Certificado de Título, (Duplicado del Dueño), núm. 125 Registrado en el Libro núm. 375, Folio núm. 18, expedido por el Registro de Títulos del Departamento de Santiago, en fecha 17 de septiembre del 1995, a favor de la señora Dulce Ramona Bernard, el cual ampara el derecho de propiedad del Solar núm. 11 Manzana 1701 del D.C. 1 del municipio y provincia Santiago, con una extensión superficial de 619.91 metros cuadrados, por haber sido cancelado de manera irregular, tal y como se incide en otra parte de esta sentencia; b) El Duplicado del Acreedor Hipotecario, expedido en fecha 9 de octubre del 1998, a favor de la Asociación La Nacional de Ahorros y Prestamos, por haber sido cancelado de la misma manera que el anterior Certificado de Título; Quinto: Ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, radiar o cancelar, cualquier inscripción de oposición, nota preventiva o precautoria, inscrita sobre el Solar núm. 11, Manzana 1701 del D. C- 1 municipio y provincia de Santiago, con una extensión superficial de 619-91 metros cuadrados y su mejora consistente en una casa de dos niveles, construida en blocks, techo de concreto, piso de cerámica y demás anexidades, registrados actualmente a favor del señor Rafael Antonio Torres, Sexto: Condena a los señores Franklín Pérez Genao, Rafael Antonio Torres y José Hernández Vargas, al pago de las costas del procedimiento, y ordena su distracción a favor y provecho del Dr. José C. Gómez Peñaló, quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte; Séptimo: Ordena, la notificación de esta sentencia, por acto de alguacil, a todas las partes envueltas en la litis que se trata, así como a sus respectivos abogados”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de esta decisión, la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 28 de abril de 2017 la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación, interpuesto en contra de la sentencia núm. 201500976 de fecha 2 de noviembre de 2015 dictada por el Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala III, en relación a la litis sobre derechos registrados en solicitud de Nulidad de Acto de Venta, en el Solar 11 Manzana 1701 Distrito Catastral 1, municipio Santiago, provincia Santiago, y se confirma esa sentencia en todas sus partes, por los motivos expuestos; Segundo: Se compensan las costas”; (sic)

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación los siguientes medios: **“Primer Medio:** Violación a la tutela judicial efectiva y al debido proceso de ley, traducido en falta o ausencia de motivos (ausencia absoluta de estatuir), y con ello violación al derecho de defensa del ahora impugnante, contenido en los artículos 68 y 69 de nuestro documento fundacional, desconocimiento de los artículos 550, 1116, 1315, 2268 y 2269 del Código Civil, desconocimiento a los principios que orientan el tercer adquirente a título oneroso y de buena fe y con ello a los artículos 90, 86, párrafo III y 99, párrafo 1 de la Ley núm. 108-05, del 23 de marzo del 2005, de Registro Inmobiliario, y letra k del artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria y violación al principio de contradictoriedad; **Segundo Medio:** Violación al principio de seguridad jurídica, contenido en los artículos 7, 8, 38 y 110 de nuestro documento fundacional”;

Considerando, que para una adecuada comprensión del caso, el asunto es acerca, de que la actual co-recurrida, señora Dulce Romana Bernard, procurando restituir el Certificado de Título del inmueble que alegaba era de su propiedad, interpuso una demanda en nulidad de Certificado de Título contra los que supuestamente habían falsificado su firma en la que figuraba ella como vendedora en el contrato de venta del 15 de marzo de 2007, demanda que fue acogida por el Juez de Primer Grado; que no conforme el hoy recurrente, señor José Hernández Vargas, quien mediante un proceso de embargo inmobiliario había sido adjudicatario del inmueble en discusión, interpone un recurso de apelación, cuya decisión es la impugnada mediante el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación propuesto, el cual analizaremos en único termino, por sí convenir a la mejor solución del presente asunto, el recurrente expuso, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo, en relación al recurrente, en su decisión no se refirió si él era o no un tercero adquirente a título oneroso y de buena fe o de mala fe, pues su acreencia fue barrida por el efecto dominó del fallo en cuestión, a lo que los jueces estaban en la obligación de darle respuesta precisa e inequívoca al recurrente, en cuanto a su alegada y peticionada condición de tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, independientemente de si

los contratos que le precedieron, operados en provecho de los señores Franklin Pérez Genao y Rafael Antonio Torres, respectivamente, fueron o son falsos o no, en dirección contraria, pues no se alegó que el recurrente tuviera conocimiento con esas supuestas falsificaciones, y sin que se diera respuesta si hubo dolo o mala fe del recurrente”;

Considerando, que en la sentencia impugnada, se infiere, que el recurrente en apelación, señor José Hernández Vargas, entre sus conclusiones al fondo solicitó el rechazo de las pretensiones de la señora Dulce Ramona Bernard, bajo el fundamento de que él era un tercero de buena fe, en cuanto había recibido un inmueble libre de cargas y gravámenes a nombre de su deudor y otorgar un préstamo con garantía del mismo, y que a la fecha de sus conclusiones era dueño de dicho inmueble por haber sido declarado adjudicatario, constituyéndose en un tercero de buena fe y a título oneroso;

Considerando, que el Tribunal a-quo, para confirmar la sentencia de primer grado, manifestó que del estudio de los documentos se pudo comprobar, en síntesis, los hechos siguientes: “1) que mediante Acto de Venta de fecha 15 de marzo de 2007, supuestamente la señora Dulce Romana Bernard vendió al señor Franklin Pérez Genao, el solar núm. 11, manzana 1701, del distrito catastral núm. 1, del municipio de Santiago, inscrito en la Oficina de Registro de Títulos de Santiago en fecha 19 de noviembre de 2007; 2) que mediante Acto de Venta de fecha 15 de marzo de 2008, el señor Franklin Pérez Genao vendió el referido solar al señor Rafael Antonio Torres; 3) que mediante Resolución del 3 de septiembre de 2006, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, se ordenó la expedición de un nuevo Certificado por Pérdida del Duplicado del Dueño, en relación al mismo inmueble, a favor de la señora Dulce Ramona Bernard; 4) resultado de una experticia caligráfica realizada el 30 de marzo de 2014, por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses, realizada al Acto de Venta del 15 de marzo de 2007, antes enunciado, mediante el cual supuestamente la señora Dulce Romana Bernard, vendió el inmueble envuelto en la litis”; que además, el Tribunal a-quo para mantener el criterio del Juez de Primer Grado, en cuanto a la nulidad del Acto de Venta del 15 de marzo de 2007, por comprobarse que la señora Dulce Ramona Bernard, no firmó el mismo, manifestó, que “el resultado de la experticia caligráfica del mismo, determinó que la firma manuscrita que aparece plasmada en el Acto de Venta marcado como evidencia “A”, no se correspondía con la firma y rasgos caligráficos de la señora Dulce Ramona Bernard, a lo que pudo deducir que hubo una maniobra bien orquestada con la finalidad de despojar a dicha señora, ya que ella tenía en su poder el Certificado de Título original del inmueble, y el comprador para realizar la transferencia ante el organismo correspondiente, realizó un procedimiento por pérdida del Certificado de Título de la propietaria, quien además, de transferir, a su favor, el inmueble en cuestión, también vendió el mismo al señor Rafael Antonio Torres, y este último contrae una deuda con el señor José Hernández Vargas poniendo en garantía el referido inmueble, y en el mismo orden, devenía nulo el acto fecha 15 de marzo de 2008, el cual le corría la misma suerte, como el hecho de que no se produjo la entrega del inmueble, ya que seguía en manos de la señora Dulce Ramona Bernard, y que nunca había salido del patrimonio de dicha señora, de donde se infiere que no hubo buena fe por ser una operación a espaldas de la persona a nombre de quien figuraba registrado el inmueble en cuestión”;

Considerando, que esta Suprema Corte de Justicia ha decidido en varias ocasiones, que los jueces están en el deber de responder a todos los puntos de las conclusiones de las partes, sea para admitirlas o rechazarlas, dando los motivos pertinentes, como también responder aquellos medios que sirvan de fundamento a las conclusiones formuladas, de manera formal y precisa, como en la especie, que el actual recurrente, el señor José Hernández Vargas, quien no fue parte de los contratos de venta declarados nulos por los jueces del fondo, sino un acreedor hipotecario del último comprador del inmueble en cuestión, que luego de practicar un procedimiento de embargo inmobiliario contra su deudor, es decir, señor Rafael Antonio Torres, obtiene la propiedad del mismo por adjudicación mediante una sentencia civil, por lo que en el proceso seguido por la señora Dulce Ramona Bernard, ante los jueces del fondo, si el actual recurrente como parte demandada original alegaba como medio de defensa, ser un tercero de buena fe a título oneroso por haber recibido el inmueble libre de cargas y gravámenes a nombre de su deudor, el señor Rafael Antonio Torres, al cual le había otorgado un préstamo con garantía hipotecaria, que por incumplimiento del mismo había llevado a efecto un procedimiento de embargo hipotecario, por lo que el Tribunal a-quo para confirmar la sentencia de primer grado, si bien ponderó los contratos de venta en la

determinación de un fraude comprobado contra la señora Dulce Ramona Bernard, en el que el contrato de fecha 15 de marzo de 2007 arrastró, por vía de consecuencia, al contrato del 15 de marzo de 2008 y en los cuales el actual recurrente no formó parte, procede anular los mismos y restituyendo el inmueble a favor de señora Dulce Ramona Bernard, no así ponderó, como era su deber, la condición de adquirente de buena fe alegada por el señor José Hernández Vargas, es decir, que los motivos expuestos por el Tribunal a-quo, en cuanto a los contratos de venta, no respondían las referidas conclusiones del recurrente, las cuales para una buena administración de justicia, ameritaban que el tribunal indicara qué lo llevo a considerar que la mala fe del segundo comprador se extendía a su acreedor hipotecario, dejando en un limbo jurídico la determinación si el recurrente era o no adquirente de buena fe, lo que era relevante para el fundamento de la decisión, lo que se traduce en una falta de motivo;

Considerando, que la motivación es esencial en una sentencia pues es lo que permite saber que el juzgador no ha actuado de forma arbitraria, sino que ha aplicado racional y razonablemente el derecho y sus sistemas de fuente, lo que no fue aplicado en la especie por parte de los jueces debido a la falta de motivación en su sentencia, es obvio que la sentencia impugnada carece de base legal; por tales razones, procede acoger el presente recurso, y por ende, casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar el contenido del segundo medio propuesto;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando una sentencia fuera casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, o por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, las costas pueden ser compensadas, conforme lo establecen los numerales 2 y 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, de fecha 28 de abril de 2017, en relación al Solar núm. 11, de la manzana núm. 1701, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **Segundo:** Compensa las costas.

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 11 de abril de 2018, años 175° de la Independencia y 155° 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.