

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de febrero de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos.

Abogadas: Licdas. Yesenia Adames y Olga María Veras L.

Recurrida: Carmen Maritza Puello.

Abogados: Licdos. Juan Ramón Ventura, Juan Manuel Berroa Reyes, Yovanis Antonio Collado Suriel y Dr. Máximo Esteban Viñas Flores.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 19 de septiembre 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 la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, institución organizada y existente de conformidad con las disposiciones de la ley, con asiento social y oficina principal en la calle 30 de Marzo, núm. 27, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, representada por su vicepresidente ejecutivo, el Licdo. Rafael Antonio Genao Arias, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0068495-4, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 28 de febrero de 2017, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Yesenia Adames, por sí y por la Licda. Olga María Veras L., abogadas de la recurrente, la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Juan Ramón Ventura, en representación del Dr. Máximo Esteban Viñas Flores y los Licdos. Juan Manuel Berroa Reyes y Yovanis Antonio Collado Suriel, abogados de la recurrida, la señora Carmen Maritza Puello;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, el 21 de julio de 2017, suscrito por la Licda. Olga María Veras y el Dr. Nardo Augusto Matos Beltré, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0201931-2 y 001-0221468-1, respectivamente, abogados de la recurrente, 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 19 de octubre de 2017, suscrito por los Licdos. Juan Manuel Berroa Reyes y Yovanis Antonio Collado Suriel y por el Dr. Máximo Esteban Viñas Flores, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0088724-9, 053-0009354-8 y 001-0786831-7, respectivamente, abogados de la recurrida;

Que en fecha 15 de agosto 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 Moisés A.

Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 17 de septiembre de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Robert C. Placencia Álvarez, Juez de esta Sala, para integrar la misma en 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 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 demanda en litis sobre derecho registrado, en Nulidad de Acto de Compra de fecha 7 de febrero de 2007, en relación al apto. núm. 205, del Condominio Framboyán, ubicado en la Parcela núm. 122-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 26 de febrero de 2014, la sentencia núm. 20141280, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge el medio de inadmisión presentado por el Dr. Naldo Augusto Matos Beltré, en representación de la Asociación Cibao de Ahorro y Préstamos, presentado en audiencia de fecha 7 de julio de 2010, y en consecuencia, se declara inadmisibles, la presente demanda en litis sobre derechos registrados, tendente a nulidad de contrato de venta, presentada por la parte demandante, en atención a los motivos de esta sentencia; **Segundo:** Se ordena a la señora Carmen Maritza Puello De los Santos, el pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los abogados de la parte demandada, quienes afirman haberlas avanzando en su totalidad: Comunicar la presente sentencia, al Registro de Título del Distrito Nacional, para los fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superior de Tierra y de Jurisdicción Original, una vez transcurrido los plazos que correspondan a este proceso”; (sic) **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Declarar bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 20 de octubre de 2014, suscrito por el Licdos. Juan Manuel Berroa Reyes, Yovanis Antonio Collado Suriel y el Dr. Máximo Esteban Viñas Flores, quienes actúan en su calidad de abogados constituidos y apoderado especiales de la señora Carmen Maritza Puello De los Santos, contra la sentencia núm. 20141280, de fecha 26 de febrero del año 2014, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de la Jurisdicción del Distrito Nacional. Que tiene como objeto el inmueble denominado de la manera siguiente: Parcela núm. 122-A-1-A, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, por haber sido interpuesto en tiempo hábil; **Segundo:** Revoca la sentencia núm. 20141280, de fecha 26 de febrero del año 2014, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de la Jurisdicción del Distrito Nacional, por las razones antes expuestas; **Tercero:** En cuanto al fondo, acoge parcialmente el recurso de apelación interpuesto en en fecha 20 de octubre de 2014, suscrito por los Licdo. Juan Manuel Berroa, Yovanis Antonio Collado Suriel y el Dr. Máximo Esteban Viñas Flores, quienes actúan en su calidad de abogados constituidos y apoderados especiales de la señora Carmen Maritza Puello De los Santos, contra la sentencia núm. 20141280, de fecha 26 de febrero del año 2014, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de la Jurisdicción del Distrito Nacional. Que tiene como objeto el inmueble denominado de la manera siguiente: Parcela núm. 122-A1-A, Distrito Catastral núm. 3, Distrito Nacional, por los motivos aquí señalados; **Cuarto:** Declara la inoponibilidad de los contratos respecto de los derechos de Parcela núm. 122-A-1-A, DC 3, siguientes: 1. Acto de Venta de fecha 7 de febrero de 2017, instrumentado por el Dr. Felipe Santana Cordero e inscrito en Registro de Títulos en fecha 12 de octubre de 2007; 2. Acto de Venta de fecha 10 de octubre de 2008, legalizadas las firmas por el Licdo. Lil Alfonso Girsanty, Notario Público de los del número del Distrito Nacional; **Quinto:** Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, cancelar los Certificados de Títulos correspondientes a los señores Fausto Aníbal Cuesta Báez y Rafael Leónidas Abreu Idelfonso, dentro del inmueble, objeto de la presente decisión, en virtud de la declaratoria de nulidad realizada en el ordinal cuarto, y por vía de consecuencia, cancelar la hipoteca, que grava el inmueble a favor de la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, así como cualquier carga o gravamen que se encuentre en el inmueble y mantener el tracto registral a favor de Sócrates Rafael Francis, (fallecido) conforme se encontraba inscrito el derecho de propiedad, previo a la realización de las afectaciones que se cancelan por la

*presente decisión; Sexto: Condena a los recurridos al pago de las costas del procedimiento a favor de la parte recurrente, por la razón expuesta; Séptimo: Comisiona al ministerial Ysidro Martínez Molina, Alguacil de Estrados de este Tribunal Superior de Tierras, para la notificación de esta decisión a cargo de la parte con interés; Comuníquese a la secretaría general de este tribunal, a los fines de publicación demás publicidad dispuesta por la ley”;*

Considerando, que la parte recurrente propone, en su recurso de casación, los medios siguientes: “**Primer Medio:** Violación de los artículos 464 del Código Civil y 199 del Código para el Sistema de Protección y de los Derechos Fundamentales de Niños, Niñas y Adolescentes; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos, falta de base legal, contradicción de motivos y violación al artículo 69 de la Constitución de la República Dominicana”;

Considerando, que la controversia del presente asunto gira en torno a que la señora Carmen Maritza Puello De los Santos, hoy recurrida, interpuso una demanda en nulidad del Acto de Venta, de fecha 7 de febrero de 2007, mediante la cual supuestamente, el señor Sócrates Rafael Francis, traspasó, a favor del señor Fausto Aníbal Cuesta, el apto núm. 205, del Condominio Framboyán, ubicado en la Parcela núm. 122-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional; que al ser declarada inadmisibles dichas demandas, la señora Carmen Maritza Puello De los Santos recurrió en apelación, acogiendo el Tribunal a quo, en parte, las pretensiones de dicha señora y cancelar la hipoteca, a favor de, la actual recurrente, la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, motivo por el cual la asociación recurre mediante el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio, el cual se examina en primer término por así convenir a la mejor solución del presente asunto, la recurrente expone, en síntesis, lo siguientes: “que el Tribunal a quo afirmó la existencia de una simulación en los contratos de ventas, donde no figuraron anotaciones y ni observaciones, en relación con el inmueble en litis, acogiendo la solicitud de la cancelación de la hipoteca que gravó el inmueble, objeto de la litis, que garantizaba el préstamo otorgado por el recurrente el señor Rafael Leónidas Abreu, contra el cual trabó embargo inmobiliario, acreedor en primer rango, adoptando esta decisión el desmedro del desenvolvimiento del orden financiero, establecido para las entidades de intermediación financiera, como lo es la recurrente, poniendo en juego la seguridad jurídica de las mismas; que en la certificación del status jurídico del inmueble, emitida en fecha 29 de agosto de 2008 y 4 de septiembre de 2008, emitida por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, constaba que el inmueble en litis estaba libre de cargas y gravámenes, por lo que la recurrente era acreedora hipotecaria de buena fe, equivocándose el Tribunal a quo al calificar como un acto de simulación el acto bajo firma privada, del 10 de octubre de 2008”;

Considerando, que en la sentencia impugnada, luego del análisis de los documentos, se infiere, en síntesis, lo siguiente: 1) que el señor Sócrates Rafael Francis, era propietario del apto. núm. 205, del Condominio Framboyán, segunda planta, ubicado dentro del ámbito de la Parcela núm. 122-A-1-A, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 51.53 Metros cuadrados, el cual, mediante contrato de venta de fecha 7 de febrero de 2007, fue vendido al señor Fausto Cuesta Báez; 2) que conforme declaraciones y copia del Acta de Defunción, el señor Sócrates Rafael Francis, falleció el 13 de julio de 2007 y la señora Carmen Maritza Puello De los Santos, en representación de su hijo menor de edad, Sócrates Rafael Francis Puello, interpuso una demanda contra el señor Fausto Cuesta Báez, en litis sobre derechos registrados, tendente en anular el Contrato de Venta suscrito por ese último y el señor Sócrates Rafael Francis, en relación al inmueble descrito; 3) que conforme al contrato hipotecario bajo firma privada de fecha 10 de octubre de 2008, se efectuó un contrato tripartito, mediante el cual el señor Rafael Leónidas Idelfonso adquirió el inmueble con garantía hipotecaria a favor de la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos; 4) que mediante la experticia caligráfica de fecha 9 de abril de 2010, se determinó que no era compatible con los rasgos caligráficos del señor Sócrates Rafael Francis, la firma que figuraba en el Acto de Venta de fecha 7 de febrero de 2007 del inmueble en litis; 5) que por alguna razón desconocida por el tribunal, la litis no se inscribió en el Registro de Títulos correspondiente, conforme disponen los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, obligado a cargo del órgano judicial, inmediateamente la interposición de la demanda, sino en fecha 24 de noviembre de 2008, es decir, transcurrido más de dos meses de la interposición de la litis, y en ese intermedio fue inscrita la nueva operación inmobiliaria, por medio de la cual cambió el titular de derecho, lo que conllevaba a que la recurrente lo llamara en intervención

forzosa; 6) que se pudo constatar que la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, trabó un embargo inmobiliario en el inmueble, objeto de discusión, en virtud de la falta de pago realizada por el nuevo adquirente, señor Rafael Leónidas Idelfonso, aproximadamente a seis meses de la compra que originó la obligación y que se observó que en la jurisdicción ordinaria le fue rechazado el incidente, en nulidad de embargo a la señora Carmen Maritza Puello De los Santos, por falta de calidad, y en otra, se acogió medida de coerción al imputado Fausto Aníbal Cuesta Báez, por presunta violación a las disposiciones del artículo 408 del Código Penal Dominicano”;

Considerando, que el Tribunal a-quo, para declarar la inoponibilidad de los contratos de venta de fechas 7 de febrero de 2007 y 10 de octubre de 2008, y ordenar la cancelación de los Certificados de Títulos correspondientes a los señores Fausto Aníbal Cuesta Báez y Rafael Leónidas Abreu Idelfonso, señaló, lo siguiente: 1) que existían situaciones de hecho que llevaban al tribunal a la convicción de la existencia de simulación en los Actos de Venta del inmueble en litis, que se operaron desde el 2007, dando cuenta de que las firmas que acostumbraba a usar el finado Sócrates Rafael Francis, no coincidían con la que figuraba en el Acto de Venta del 7 de febrero de 2007, que oficialmente el Inacif determinó que no eran compatibles; 2) que el señor Fausto Aníbal Cuesta Báez, nunca ocupó el inmueble, pues estuvo alquilado a favor y beneficio de los intereses del menor; 3) que los beneficios de dicho alquiler, conforme declaraciones de la recurrente y no refutadas, estaban siendo percibidas por esta; 4) que resultaba inexacto el hecho de que el señor Fausto Aníbal Cuesta Báez, realizó la venta en contrato tripartido, conforme se describió anteriormente, posterior a la interposición de la demanda; 5) que si bien no fue inscrita inmediatamente en el Registro de Títulos correspondiente, por desliz del Tribunal de Primer Grado, al no remitir el oficio correspondiente a la inscripción de la litis, una vez apoderado, no menos cierto era, que el señor Fausto Aníbal Cuesta Báez tenía conocimiento de la litis, pues recibió en persona la notificación de la demanda, conforme se comprobara por Acto de Alguacil núm. 602-2008, del 16 de septiembre de 2008, instrumentado por el ministerial Santo Zenón Disla Florentino, Alguacil de Estrados de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; 6) que aunado a lo dicho, estaba el hecho de que se dejara de realizar los pagos de las cuotas del préstamo hipotecario, por medio del cual fue adquirido el inmueble, casi inmediatamente fue adquirido, lo cual sin dudas producía una situación que facilitaba la simulación en el contexto dilucidado; 7) que dado la valoración de los elementos de convicción estudiados, se ponía de manifiesto, que efectivamente, el acto criticado había sido simulado, en detrimento de los intereses del señor Sócrates Rafael Francis, por los señores Fausto Aníbal Cuesta Báez y Rafael Leónidas Abreu Idelfonso, consistente en venta de fecha 7 de febrero de 2007, inscrito en Registro de Títulos en fecha 12 de octubre de 2007 y posterior transferencia de fecha 10 de octubre de 2008; 8) que si bien no había sido demostrado la mala fe por parte del acreedor hipotecario, Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, presumiéndose siempre la buena fe de esto, no menos cierto de que se pudo evidenciar la simulación, por parte de su deudor, y era este el que le debería garantizar su crédito, pues es sabido el principio que reza que el fraude todo lo corrompe”;

Considerando, que el Tribunal a-quo, cuando ordena la cancelación de la hipoteca gravada, a favor de la actual recurrente, la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, como acreedora hipotecaria del contrato tripartito de referencia, fundada en la evidencia de simulación de su deudor hipotecario, el señor Rafael Leónidas Abreu Idelfonso y en la determinación de que era la persona que debería garantizar su crédito, no obstante haber indicado que no fue demostrada la mala fe de dicha Asociación, sin señalar en qué consistió esta, la cual no podía ser presumida como alegó el Tribunal a-quo, ya que la buena o mala fe de la actual recurrente no radicaba en los hechos por los cuales su deudor, el señor Rafael Leónidas Abreu Idelfonso, le fue cancelado su Certificado de Título, como resultado de la comprobada simulación de venta, por el hecho de faltar al pago de las cuotas del préstamo hipotecario desde el mismo momento de su adquisición, a cuyo vendedor también le fue probada la simulación por no ser el verdadero dueño del inmueble en cuestión, en la comparación técnica de que la firma que figuraba como vendedor en el Acto de Venta del inmueble era incompatible con la de su verdadero dueño, el señor Sócrates Rafael Francis, es decir, dichos hechos no se extendían para que el préstamo hipotecario fuera ineficaz por haberse trabado, manifiestamente sobre un inmueble que pertenecía a otro propietario legítimo, que para el acreedor hipotecario resultaba ser un tercero, si la fecha de la inscripción de hipoteca es constitutiva, y en ese sentido, el derecho real de hipoteca no nace ni se adquiere, sino que surge desde el momento en que se inscribe en el Registro de Títulos correspondiente, conforme al artículo 2113 del Código Civil, que entre otras cosas

dispone, “que no tiene fecha la hipoteca respecto de los terceros, sino desde la época en que debieron hacer la inscripción”, combinado con el artículo 2166 de dicho código, que dispone, “que las hipotecas inscritas sobre un inmueble tienen siempre acción sobre este, cualquiera que sea su dueño, según el orden sus inscripciones”; en consecuencia, la buena o mala fe del acreedor hipotecario, dependía de la correlación entre la inscripción hipotecaria y la existencia de cargas, gravámenes o medidas provisionales asentadas en el inmueble, y en la especie, con la nota preventiva de la demanda de que se trata, sobre el inmueble dado en garantía en el préstamo otorgado por la recurrente al señor Rafael Leónidas Abreu Idelfonso, por lo que, la buena fe del acreedor hipotecario será siempre si la inscripción de su hipoteca en el Registro de Títulos, fue primero en el tiempo que el asiento de la referida nota preventiva de la demanda, para que amerite la cancelación de la hipoteca, comprobación que no fue realizada por el Tribunal a-quo, por lo que al cancelar la hipoteca sin tal verificación, sobre un amplio margen de discrecionalidad, perjudicó la prevalencia de la seguridad jurídica fomentada en la publicidad registral, en una evidente desnaturalización de los hechos y falta de base legal, como alega en el medio planteado por la recurrente;

Considerando, que tal y como se ha sostenido en las consideraciones transcritas anteriormente, el Tribunal a-quo dió motivos suficientes para dejar por establecido el concierto y maniobras de simulación realizadas por los señores Fausto Aníbal Cuesta Báez y Rafael Leónidas Abreu Idelfonso, pues el tribunal pudo establecer que el beneficiado directo de la simulación, el señor Fausto Aníbal Cuesta Báez, nunca ocupó el inmueble, que a la vez estaba alquilado y que los beneficios del alquiler los recibía la señora Carmen Maritza Puello De los Santos, en su condición de Vda. del señor Sócrates Rafael Francis, que en cuanto al segundo comprador, tampoco mostró interés en reclamar lo adquirido, y por ende, no se comportó como un verdadero comprador, además de que se pudo establecer que en meses de haber adquirido y suscrito frente a la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, dejó de efectuar los pagos correspondientes, sin embargo, en relación a los intereses del acreedor hipotecario, Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, hoy recurrente, como hemos dicho, que el Tribunal a-quo no tomó en cuenta que concertó la operación hipotecaria sin ningún tipo de gravamen inscrito, amén de que los reales propietarios fueron despojados en sus derechos por fraude, en ese contexto, esta Tercera Sala destaca que los valores que están en colisión por los elementos del presente caso, en específico entre la señora Carmen Maritza Puello De los Santos y la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, son el derecho de propiedad, por un lado, y la seguridad jurídica que se deriva de la publicidad y oponibilidad registral, por otro lado, que adoptando una concepción utilitarista del derecho, puesto que en definitiva en ambos casos subyace un conflicto de intereses económicos, esta Tercera Sala entiende que debe prevalecer la seguridad jurídica del sistema registral, que consiste en la exactitud y oponibilidad de derechos que ese derivan de este sistema, pues se ha tomado en cuenta la protección de las operaciones comerciales que se suscitan confiando en las informaciones registral; bajo estas condiciones, procede acoger el recurso y casar con envío la sentencia impugnada;

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 establece 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 Central, el 28 de febrero de 2017, en relación al apto. núm. 205, del condominio Framboyán, ubicado en la Parcela núm. 122-A-1-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia y envía el asunto al Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para su conocimiento y fallo; **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 19 de septiembre de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario, 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.