

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 16 de marzo de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Wilfredo Recio Rivera.

Abogado: Lic. Sabino Alberto Quezada Gil.

Recurrido: Gerónimo Nicolás Portalatín Lima.

Abogado: Lic. Eladio Antonio Reynoso.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 31 de enero de 2019.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Wilfredo Recio Rivera, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0116457-6, domiciliado y residente en la calle Duarte núm. 4, municipio de Las Guáranas, contra la sentencia núm. 048-12, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, el 16 de marzo de 2012, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los jueces del fondo, “Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 26 de noviembre de 2012, suscrito por el Lcdo. Sabino Alberto Quezada Gil, abogado de la parte recurrente, Wilfredo Recio Rivera, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 26 de diciembre de 2012, suscrito por el Lcdo. Eladio Antonio Reynoso, abogado de la parte recurrida, Gerónimo Nicolás Portalatín Lima;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 16 de septiembre de 2015, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y José Alberto

Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 28 de enero de 2019, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de una demanda en nulidad de simulación incoada por Gerónimo Nicolás Portalatín Lima, contra Wilfredo Recio Rivera y Juan Genao Reynoso, la Segunda Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, dictó la sentencia núm. 00715-2009, de fecha 17 de septiembre de 2009, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** En cuanto a la forma, declara buena y válida la presente demanda civil en Nulidad de Simulación, intentada por GERÓNIMO NICOLÁS PORTALATÍN LIMA, en contra de WILFREDO RECIO RIVERA Y JUAN GENAO REYNOSO, mediante acto No. 241/2005, de fecha 23 de Diciembre del año 2005, del Ministerial Santiago Rivera Rosario, Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz del Municipio de Las Guáranas, por ser conforme con las normas procesales vigentes; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes la presente demanda, por las razones expresadas en el cuerpo de la presente sentencia; **TERCERO:** Condena a la parte demandante Gerónimo Nicolás Portalatín, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los licenciados Sabino Alberto Gil y Kilvio Sánchez, abogados de la parte demandada que afirman estarlas avanzando”; b) no conforme con dicha decisión, Gerónimo Nicolás Portalatín Lima interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante los actos núms. 263-2009 y 264-2009, de fecha 3 de diciembre de 2009, instrumentado por el ministerial Juan Pablo Peña Genao, alguacil de estrados del Juzgado de Paz del municipio de Las Guáranas, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 048-12, de fecha 16 de marzo de 2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Declara regular y válido el recurso de apelación interpuesto por el señor GERÓNIMO NICOLÁS PORTALATÍN LIMA, en cuanto a la forma; **SEGUNDO:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte recurrida señor JUAN GENAO REYNOSO, por falta de comparecer; **TERCERO:** En cuanto al fondo, la Corte, actuando por autoridad propia y contrario imperio, REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida, marcada con el número 00715-2010 de fecha 17 del mes de septiembre del año 2010, dictada por la Segunda Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte; **CUARTO:** Acoge la demanda en simulación intentada por el señor GERÓNIMO NICOLÁS PORTALATÍN LIMA, en contra del acto número auténtico cuatro (4) Bis de fecha 29 del mes de marzo del año 2004, instrumentado por el LIC. RAMÓN ANTONIO GARCÍA, Notario Público de los del número para el Municipio de San Francisco de Macorís suscrito entre los señores WILFREDO RECIO RIVERA Y JUAN GENAO REYNOSO; **QUINTO:** Declara simulado el acto autentico cuatro (4) Bis de fecha 29 del mes de marzo del año 2004, instrumentado por el LIC. RAMÓN ANTONIO GARCÍA, Notario Público de los del número para el Municipio de San Francisco de Macorís suscrito entre los señores WILFREDO RECIO RIVERA Y JUAN GENAO REYNOSO; **SEXTO:** Ordena al Registrador de Títulos de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez, el levantamiento de la hipoteca en primer rango sobre la parcela número 1876-A-003-11174 del Distrito Catastral número 7 de Cotuí, bajo el número 1768, folio 442 del libro de inscripciones número 3; **SÉPTIMO:** Condena a los señores WILFREDO RECIO RIVERA Y JUAN GENAO REYNOSO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del LIC. ELADIO ANTONIO REYNOSO abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad; **OCTAVO:** Comisiona al ministerial JUAN CARLOS DUARTE SANTOS, de estrados de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís para la notificación de la presente sentencia”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial de casación, los medios de casación siguientes: “Errónea aplicación del art. 1328, 1108, 1112 del Código Civil Dominicano y 69 de la Constitución Política de la República Dominicana, de la Ley 834 del año 1978; Falta de base legal; Violación al efecto devolutivo del asunto del que estaba apoderada, limbo procesal; Desnaturalización de las pruebas; Omisión de estatuir”;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y jurídicos que se derivan del fallo impugnado, a saber, que: a) en fecha 29 de marzo de 2004, Juan Genao Reynoso se reconoció deudor de Wilfredo Recio Rivera por la suma de un millón quinientos diecinueve mil pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$1,519,000.00) contenido en el pagaré suscrito mediante acto auténtico número 4-bis, del 29 de marzo de 2004; b) Juan Genao Reynoso vendió el 3 de septiembre de 2004 a Gerónimo Nicolás Portalatín Lima la parcela número 1876-A-003-11174 del Distrito Catastral número 7 de Cotuí, inscrita en el Registro de Títulos de Cotuí el 14 de noviembre de 2005; c) Gerónimo Nicolás Portalatín Lima demandó a Juan Genao Reynoso y Wilfredo Recio Rivera en nulidad por simulación del pagaré notarial núm. 4-bis, del 29 de marzo de 2004, por alegadamente haber sido suscrito en fraude de sus derechos; d) de la referida demanda resultó apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, que rechazó dicha demanda mediante decisión núm. 00715-2009; e) el demandante original interpuso formal recurso de apelación contra el fallo antes indicado ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, la cual acogió el recurso, declaró simulado el pagaré notarial núm. 4-bis, del 29 de marzo de 2004 y ordenó al Registrador de Títulos de Cotuí, el levantamiento de la hipoteca inscrita en primer rango sobre la parcela núm. 1876-A-003-11174 del Distrito Catastral núm. 7 de Cotuí, mediante la sentencia ahora impugnada en casación;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* vulneró los artículos 1108 y 1328 del Código Civil pues obvió las condiciones que exige la ley para la validez de los contratos y las reglas relativas a su publicidad, pues era imposible que el señor Wilfredo Recio Rivera conociera de la existencia del contrato de compraventa suscrito entre Juan Genao Reynoso y Gerónimo Nicolás Portalatín Lima, ya que no había sido inscrito en ningún registro ni ante ninguna autoridad, por tanto, no era un acto público ni oponible a terceros, máxime cuando la corte *a qua* reconoce que la hipoteca fue inscrita antes de la inscripción de la venta del inmueble, por lo que al momento de inscribirse la garantía sobre el inmueble este se encontraba a nombre del deudor, en consonancia con la máxima: primero en el tiempo primero en derecho, por lo que no tenía conocimiento de la operación jurídica que se había efectuado, cuestiones que la corte *a qua* desconoció y desnaturalizó en cuanto a la valoración de los hechos y las pruebas que le fueron presentadas por lo que aplicó incorrectamente el derecho; que al momento de inscribirse una hipoteca sobre un inmueble registrado dicha garantía sigue al inmueble no importa en manos de quién se encuentre; que la corte *a qua* violó las disposiciones relativas a la solemnidad de los actos auténticos pues aún cuando el notario haya manifestado que desconocía su contenido emitió la primera copia señalando que dicho documento fue levantado en su despacho y se encuentra firmado e insertado en su protocolo correspondiente al año 2004, el cual fue depositado ante la corte *a qua*; que la simple declaración del notario no hace que el acto auténtico pierda su carácter solemne ni su validez, pues para suprimir sus efectos jurídicos hay que agotar el procedimiento que la ley establece para tales fines;

Considerando, que de la lectura de las motivaciones precedentemente transcritas se evidencia, que la corte *a qua* para acoger el recurso de apelación, revocar la decisión de primer grado y declarar simulado el acto auténtico núm. 4-bis, del 29 de marzo de 2004, instrumentado por el notario público, Ramón Antonio García, expresó: “que en la especie, el acto atacado en simulación, del cual, el Notario Público actuante afirma que no puede dar constancia de su fecha, fue registrado por ante la Dirección de Registro Civil de Las Guáranas, en fecha 18 del mes de octubre del año 2005, al número 710, folio 104 del libro de la letra B de actos civiles y en virtud del citado pagaré auténtico, en fecha 4 del mes de noviembre del año 2005, el señor Wilfredo Recio Rivera, inscribió hipoteca en primer rango sobre la parcela número 1876-A-003-11174 del Distrito Catastral número 7 de Cotuí, que había sido vendida por el señor Juan Genao Reynoso al señor Gerónimo Nicolás Portalatín Lima, pero que aún no había sido traspasada a nombre de este último (▣) que, a juicio de la corte, el hecho de que el notario público actuante en la redacción del acto hoy atacado haya expresado en sus declaraciones que, no puede dar constancia de la fecha del mismo, como tampoco de las firmas que figuran en el dicho acto, constituyen elementos configuradores de actuaciones dolosas que no permiten establecer con certeza la verdadera intención de las partes en el referido acto (▣) que en la especie, se trata de una simulación absoluta, en la cual, el interés del tercero, en este caso, la parte hoy recurrente señor Gerónimo Nicolás Portalatín Lima, consiste en evitar que el acto demandado en simulación produzca efecto en su perjuicio, en este caso, el préstamo convenido entre los señores Wilfredo Recio

Rivera y Juan Genao Reynoso mediante acto número cuatro (4) Bis de fecha 29 del mes de marzo del año 2004, instrumentado por el Lic. Ramón Antonio García, Notario Público de los del número para el Municipio de San Francisco de Macorís (2)”;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza; que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas;

Considerando, que del examen de las piezas aportadas a la corte *a qua* así como de la lectura y estudio de la sentencia impugnada se desprende, que Juan Genao Reynoso vendió el 3 de septiembre de 2004 a Gerónimo Nicolás Portalatín Lima, la parcela núm. 1876-A-003-11174 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Cotuí, el cual fue inscrito en el Registro de Títulos de Cotuí en fecha 14 de noviembre de 2005; que el vendedor, Juan Genao Reynoso, se había reconocido deudor de Wilfredo Recio Rivera mediante pagaré notarial contenido en el acto auténtico núm. 4-bis, del 29 de marzo de 2004, instrumentado por el Lcdo. Ramón Antonio García, notario público de los del número del municipio de San Francisco de Macorís; que en virtud del referido pagaré, el acreedor (Wilfredo Recio Rivera) inscribió en fecha 25 de octubre de 2005 ante el Registro de Títulos de Cotuí de la provincia Sánchez Ramírez, una hipoteca en primer rango sobre la referida parcela;

Considerando, es oportuno señalar que la compraventa es un contrato de naturaleza consensual, a cuyo tenor el artículo 1583 del Código Civil establece que: “La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada”, de lo que resulta que un contrato de compraventa constituye un título válido y eficaz para justificar su derecho de propiedad frente a su vendedor y sus acreedores hipotecarios; sin embargo, en ausencia de registro, los efectos de dicho contrato están limitados por las disposiciones del artículo 1165 del Código Civil, es decir, solo surten efectos *inter partes* y son oponibles a los terceros (en materia de terrenos registrados) una vez se sanean o se transmiten y se inscriben en el Registro de Títulos correspondiente y adquieren eficacia absoluta o *erga omnes*, cuya existencia y titularidad es acreditada por el Certificado de Título;

Considerando, que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, ha comprobado que el demandado original, hoy recurrente en casación, inscribió su hipoteca sobre el inmueble de su deudor (Juan Genao Reynoso) en fecha 25 de octubre de 2005; que producto del contrato de compraventa la propiedad del inmueble había sido transferida al comprador, actual recurrido en casación, en fecha anterior, el 3 de septiembre de 2004, sin embargo, este no realizó inmediatamente la inscripción de su contrato ante el Registro de Títulos de Cotuí a fin hacerlo oponible a los terceros, razón por la cual, el hoy recurrente pudo válidamente inscribir su garantía real sobre dicho inmueble, por tanto, salvo que se demuestre la existencia de un fraude, el detentador convencional y poseedor precario solo tiene a su favor una acción personal de índole contractual contra su vendedor, puesto que al abstenerse de efectuar el registro de su compraventa, incurrió voluntariamente en un riesgo y en una negligencia, puesto que no podía desconocer la necesidad de registrar el derecho real adquirido para gozar de la protección y garantía absoluta del Estado dominicano;

Considerando, que tal postura es cónsona con las decisiones emitidas con anterioridad por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que ha mantenido el criterio, que cuando se trate de un inmueble registrado, los contratos de venta deben ser debidamente inscritos en el Registro de Títulos, puesto que los derechos que no figuran inscritos no son oponibles ni pueden surtir efectos frente a terceros; que en ese sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional dominicano al expresar: “para que se configure la condición de tercero registral es indispensable que quien invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular la otorga el registro o inscripción en los libros del Registro de Títulos” [1];

Considerando, que del examen de los hechos y de las piezas aportadas al debate ante la corte de apelación, las

cuales han sido señaladas precedentemente, se verifica el vicio de desnaturalización toda vez que, la corte *a qua* desconoció que el pagaré contenido en el acto auténtico es de fecha anterior a la suscripción del contrato de compraventa suscrito entre Juan Genao Reynoso y Gerónimo Nicolás Portalatín Lima, pues señaló en uno de sus motivos lo siguiente: “que, el hecho de la parte recurrida señor Juan Genao Reynoso, haber consentido una deuda con el también recurrido señor Wilfredo Recio Rivera otorgándole mediante un acto con fuerza ejecutoria, con posterioridad a la realización de una venta de una propiedad inmobiliaria, constituye un contrato contentivo de los términos diferentes de la verdadera intención que animó a las partes y con la finalidad de atentar o defraudar al señor Gerónimo Nicolás Portalatín Lima en sus derechos como comprador de un bien inmueble, sin que en realidad se haya contraído la obligación que se consignó”;

Considerando, que es preciso señalar además, que la alzada retuvo la simulación invocada con relación al acto notarial contentivo del préstamo en virtud de las declaraciones vertidas por el notario público que instrumentó el referido acto núm. 4-bis, del 29 de marzo de 2004 al afirmar, que las firmas no fueron puestas en su presencia y que no da constancia de la fecha del acto;

Considerando, que ha sido criterio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que el acto auténtico solo hace fe de sus enunciaciones respecto de las comprobaciones materiales que hace el notario personalmente o de aquellas que han tenido lugar en su presencia en el ejercicio de sus funciones, en tanto que, su veracidad solo puede ser atacada a través de la inscripción en falsedad, pues aquellas afirmaciones hechas en el acto por el notario fuera de sus atribuciones legales pueden ser combatidas por toda clase de pruebas; por tanto, para restarle validez al pagaré notarial contenido en el acto auténtico en cuanto a las firmas y las fechas, no es suficiente que el notario actuante las niegue sino que se requiere que la parte interesada se inscriba en falsedad contra dicho acto;

Considerando, que para asegurar una sana administración de justicia es imperioso que las decisiones dictadas por las jurisdicciones civiles en materias que afecten derechos inmobiliarios registrados, como sucede en la especie, procuren siempre guardar armonía con los principios y normas del derecho registral inmobiliario; que de las consideraciones expuestas precedentemente ponen de relieve, que la corte *a qua* con la decisión adoptada aplicó incorrectamente el derecho e incurrió en el vicio desnaturalización de los hechos y las piezas aportadas, motivos por los cuales debe ser casada;

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

Considerando, que de conformidad con el artículo 65, numeral tercero de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del proceso.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 048-12, dictada el 16 de marzo de 2012, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte del presente fallo, envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 31 de enero de 2019, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez. 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.