

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 15 de diciembre de 2010.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Antonia Eusebia Durán De León.
Abogados:	Dr. Ernesto Medina Feliz y Dra. Antonia Eusebia Durán De León.
Recurrido:	Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S.A. (Banaci).
Abogado:	Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los jueces Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico jueces miembros, asistidos de la secretaria general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **21 de junio de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la parte recurrente Antonia Eusebia Durán De León, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0043026-25, domiciliada y residente en el condominio Heily III, apto., 2-C, la calle Vientos del Norte núm. 15, Vientos del Mirador Sur, Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido al Dr. Ernesto Medina Feliz, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0013062-4, con estudio profesional abierto en la casa núm. 541, de la avenida Rómulo Betancourt, plaza Melrey, Local 1-B, Distrito Nacional, contra la sentencia núm. 20105564 de fecha 15 de diciembre de 2010 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo se copia más adelante;

**I. Trámites del recurso.**

1. Mediante memorial de casación depositado en fecha 28 de enero de 2011, en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, la Dra. Antonia Eusebia Durán De León interpuso el presente recurso de casación.
2. Por acto núm. 045/2011 de fecha 31 de enero de 2011, instrumentado por el ministerial Anderson Jael Cuevas Mella, alguacil ordinario de la presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación, Distrito Nacional, emplazó al Banco de Ahorros y Crédito Inmobiliario, S.A., (Banaci), contra la cual se dirige el recurso.
3. Mediante el memorial de defensa depositado en fecha 8 de mayo de 2012, en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrida Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S.A. (Banaci), continuador jurídico de la Financiera Crédito Inmobiliario, S.A., organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su asiento social en la avenida Leopoldo Navarro núm.53, de esta ciudad, representado por el Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0879735-8, presentó su defensa contra el recurso.
4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 11 de julio del 2013 suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, dictaminó el presente recurso, estableciendo lo siguiente: “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, 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”. (sic)
5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia,

en sus atribuciones de *tierras* en fecha 2 de octubre de 2013, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos por la secretaria infrascrita, y del ministerial actuante, trámite que un vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel Alexis Read Ortiz, presidente; Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo A. Bello Ferreras y Rafael Vásquez Goico jueces miembros.
7. El magistrado Manuel R. Herrera Carbuccia no firma la sentencia porque no participó en la deliberación.

## **II Antecedentes.**

8. Que la parte demandante Antonia Eusebia Durán de León incoó una demanda en Litis Sobre Derecho Registrado contra el Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S.A. (Banaci), continuador jurídico de la Financiera Crédito Inmobiliario, S.A., sustentado en una nulidad del contrato de venta condicional suscrito entre Antonia Eusebia Durán de León y el señor José Joaquín Mojica Mateo, siendo la Financiera Crédito Inmobiliario hoy Banco de Ahorros y Crédito, S.A. (Banaci) acreedora hipotecaria, en relación al Solar núm. 28, Manzana núm. 4019 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional.
9. Que en ocasión de la referida demanda, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 20101510, de fecha 30 de abril del 2010, cuyo dispositivo esta contenido dentro del dispositivo de la sentencia ahora impugnada.
10. Que la parte recurrente Antonia Eusebia Durán de León interpuso un recurso de apelación contra la referida sentencia por instancia de fecha 24 de mayo de 2010; dictando el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central la sentencia núm. 20105564 de fecha 15 de diciembre del 2010, que es objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**1ro.:** Declarar regular en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 24 de mayo de 2010, por el Lic. Ernesto Medina Feliz, en representación de la señora Antonia Eusebia Durán de León, contra la sentencia núm. 20101510, de fecha 30 de abril de 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Nacional, en relación a la litis sobre derechos registrados dentro del Solar núm. 28 de la Manzana núm. 4019, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; **2do.:** Se rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación, descrito anteriormente; **3ro.:** Se rechazan las conclusiones vertidas en audiencia por la parte recurrente, Dra. Antonia Eusebia Durán de León, a través de su abogado el Lic. Ernesto Medina Feliz, por ser contraria a la ley y al derecho; **4to.:** Se acogen en todas sus partes las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Delfín Castillo, en su indicada calidad, por ser procedente y de acuerdo a la ley y al derecho. **5to.;** Se confirma en todas sus partes, la sentencia núm. 20101510, de fecha 30 de abril de 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Nacional, en relación a la litis sobre derechos registrados dentro del Solar núm. 28, de la Manzana núm. 4019, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Rechazar por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por la señora Antonia Eusebia Durán de León, representada por el Dr. Ernesto Medina Feliz; **Segundo:** Acoger por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por el Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A., (BANACI) continuador jurídico de Financiera de Crédito Inmobiliario, S.A., representado por el Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez y la Licda. Gisela Reynoso Estévez; **Tercero:** Condena a la señora Antonia Eusebia Durán de León, al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas a favor de los Doctores Delfín Antonio Castillo Martínez y la Licda. Gisela Reynoso Estévez, quienes afirman haberlas avanzando en su totalidad; **Cuarto:** Se ordena comunicar la presente demanda a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de lugar, en virtud con el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; **6to.:** Se condena al pago de las costas, a la Dra. Antonia Eusebia Durán de León, a favor del Dr. Delfín Castillo Martínez, por haberlas avanzando en su totalidad; **7mo.:** Se ordena comunicar la presente sentencia a la Registradora de Títulos del

*Distrito Nacional, para los fines de lugar. (sic)*

### **III. Medios de Casación.**

11. Que la recurrente Antonia Eusebia Durán de León, en sustento de su recurso de casación invoca los medios de casación siguientes: “**primer medio:** Violación al sagrado derecho de defensa; **segundo medio:** Contradicción e insuficiencia de motivos y falta de base legal; **tercer medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa”.

### **IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar.**

12. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. Núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1º de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

### **V. Incidentes.**

#### **En cuanto a la inadmisibilidad por caducidad**

13. Que en su memorial de defensa la parte recurrida, Antonia Eusebia Durán De León solicita, de manera principal, que sea declarada la caducidad del presente recurso de casación fundamentado en que el auto dictado por el Presidente de la Suprema Corte de Justicia que autoriza a emplazar es de fecha 28 de enero del 2011 y el emplazamiento es de fecha 10 de abril del 2012, es decir, que fue notificado luego de haber vencido el plazo de 30 días establecido por el artículo 7 de la Ley de Procedimiento de Casación.
14. Que como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.
15. Que del examen del memorial de defensa, arriba descrito, se evidencia que la parte recurrida en la parte petitoria del indicado memorial, solicita la caducidad del presente recurso de casación por haber realizado la notificación del auto de emplazamiento de fecha 28 de enero del 2011, mediante acto núm. 185/2012 de fecha 10 de abril del 2012, instrumentado por el ministerial Anderson Jael Cuevas Mella, alguacil ordinario de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, fuera del plazo de los 30 días en violación al artículo 7 de la Ley núm. 3726 de fecha 29 de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, que establece lo siguiente: *Habrá caducidad del recurso, cuando el recurrente no emplazare al recurrido en el término de treinta días, a contar de la fecha en que fue proveído por el Presidente el auto en que se autoriza el emplazamiento. Caducidad será pronunciada a pedimento de parte interesada o de oficio.*
16. Que al proceder al análisis de la caducidad solicitada se comprueba, que el documento alegado como acto jurídico mediante el cual se notifica el auto de emplazamiento, identificado con el núm. 185/2012 de fecha 10 de abril del 2012, no consta en los documentos que conforman el presente expediente; que ante esta Tercera Sala el documento que evidencia la notificación del auto del Presidente que autoriza emplazar es el acto de alguacil núm. 045/2011 de fecha 31 de enero del año 2011, del ministerial Anderson Jael Cuevas Mella, que se encuentra depositado en original en el expediente y con inventario de recibido por la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia en fecha 7 de febrero del año 2011, en virtud del cual la hoy recurrida Banco de Ahorros y Crédito Inmobiliario, S. A., (Banaci) continuadores jurídicos de Financiera Crédito Inmobiliaria S. A. depositan ante esta Tercera Sala su memorial de defensa de fecha 21 de febrero del año 2011, debidamente notificado mediante acto de alguacil núm. 75/2011 de fecha 22 de febrero del año 2011, instrumentado por el ministerial Eddy Rafael Mercado Cuevas, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.
17. Que de lo arriba transcrito pone en evidencia, que la parte recurrente en casación procedió a emplazar en el plazo estipulado por el artículo 7 de la Ley núm. 3726 de fecha 29 de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, el cual fue además contestado en tiempo oportuno.

18. Que con base en las razones expuestas se rechazan las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida y se *procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso*.
19. Que para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega en un primer aspecto, en esencia, que la sentencia recurrida viola su derecho de defensa al indicar en uno de sus considerandos que la recurrente no depositó el escrito ampliatorio de conclusiones, no obstante, dicho escrito fue depositado ante dicha jurisdicción inmobiliaria en fecha 15 de octubre de 2010, luego de otorgado el plazo en la audiencia de fondo celebrada en fecha 4 de octubre de 2010, y conjuntamente con el acto de notificación de dichas conclusiones mediante acto núm. 518/2010, instrumentado por el ministerial Anderson J. Cuevas Mella; que sigue indicado la parte recurrente, que durante el conocimiento del recurso de apelación fue solicitado, de manera formal, en audiencia de presentación de pruebas una experticia caligráfica de las firmas ante el Instituto de Ciencias Forenses, (Inacif) el cual no fue contestado por la corte *a qua* en franca violación al derecho de defensa y al debido proceso; que en el presente medio, la parte recurrente expone además, en un segundo aspecto que la corte *a qua* no estatuyó sobre el pedimento relativo a la demanda principal en nulidad de sentencia de adjudicación que está siendo cuestionada mediante acto núm. 819-09 de fecha del 11 de agosto del año 2009, ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.
20. Que el examen del expediente formado con motivo del recurso de casación de que se trata, pone en evidencia que la corte *a qua* en la sentencia recurrida hace constar en su pág. 6, folio 234, lo siguiente: “que, tanto la parte recurrente como la parte recurrida no hicieron uso del plazo concedido para depositar escrito de ampliación de conclusiones”, situación ratificada en su considerando de la pág. 8, folio 236.
21. Que del estudio del presente caso no se comprueba que dentro de los documentos que sustentan el recurso de casación el depósito del escrito ampliatorio de conclusiones indicado por la parte, ni reposa copia recibida por el tribunal *a quo* del documento descrito para comprobar el agravio argumentando por la parte recurrente en casación; que lo que esta Tercera Sala ha comprobado, del análisis de la sentencia impugnada, es que la corte *a qua* hace constar en la pág. 5, folio 233, las conclusiones al fondo dadas en audiencia pública por la parte recurrente, así como también los alegatos y argumentos recogidos en su recurso de apelación; en consecuencia, conforme con lo que establece el artículo 1315 del Código Civil, la parte ahora recurrente debe sustentar sus alegatos por medio de las pruebas que permitan verificar los hechos alegados como ciertos; en consecuencia debe ser rechazado el aspecto alegado de violación al derecho de defensa.
22. Que en la continuación del análisis del primer medio de casación se comprueba en la parte fáctica de la sentencia impugnada que la audiencia de presentación de pruebas fue celebrada en fecha 2 de septiembre del 2010, y en la cual no se hace constar ninguna solicitud formal de medidas provisionales o interlocutorias, ni se comprueba en el expediente que conforma el presente recurso de casación ninguna solicitud por escrito presentada y recibida por los jueces de la Corte en la que se solicite, antes del conocimiento del fondo, las medidas de instrucción de experticia caligráfico y sobreseimiento ahora alegadas; en sentido contrario, se comprueba que en la audiencia de pruebas luego de los jueces deliberar resolvieron fijar la audiencia de fondo para el día 4 de octubre de 2010, sin hacer constar reservas o conclusiones sobre incidentes, solicitudes o algún otro pedimento en el presente caso, por tanto, de los hechos comprobados no se constata las solicitudes de las medidas de instrucción indicadas, únicamente se verifican sugerencias realizadas y críticas dirigidas contra el juez de primer grado y no como solicitudes realizadas en audiencia pública y contradictoria ante corte, por lo que se trata de un medio nuevo que no fue alegado ante el tribunal *a quo*, y en consecuencia, debe ser declarado inadmisibles en virtud de jurisprudencia constante.
23. Que en el desarrollo del tercer aspecto del primer medio, del segundo y tercer medios de casación, reunidos para su estudio por su vinculación y por conveniencia para la solución del presente caso, el recurrente expone en síntesis, que la corte *a qua* no motivó el acto de venta con hipoteca que supuestamente ella firmó, el cual nunca firmó y tampoco realizó ningún tipo de negocio jurídico con el Banco de Ahorros y Crédito Inmobiliario, S. A., (Banaci), ni con la Financiera de Crédito Inmobiliario, S. A.; que solo realizó operación jurídica con José Joaquín Mojica Mateo quien era su deudor y mediante sentencia civil núm. 00416/2010, de fecha 7 de mayo de 2010 obtuvo la rescisión del contrato de venta condicional por incumplimiento, sin embargo, la corte *a qua* no

hace referencia a dicha sentencia civil que anuló el contrato el cual, según indica la recurrente, incide en el proceso por el efecto retroactivo en el caso llevado ante la jurisdicción Inmobiliaria; que la corte *a qua* incurre en contradicción e insuficiencia de motivos, falta de base legal y desnaturalización de los hechos de la causa por los motivos siguientes: “**a)** la corte *a qua* hace constar en su sentencia que no consta ninguna prueba que diga que la sentencia de adjudicación fuera recurrida ante los tribunales ordinarios, cuando es un principio fundamental de derecho que establece de que las sentencias de adjudicación no son recurridas sino que se realiza una demanda principal en nulidad, la cual fue solicitada y se conoce ante la Tercera Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y tiene audiencia pautada para el día 24 de mayo del año 2010, por lo que la corte debió sobreseer el proceso hasta tanto finalizara la demanda; **b)** que la corte *a qua* no motivó nada referente a la sentencia civil que rescinde el contrato de venta condicional, ni comprueba las litis, demandas y procedimientos realizados contra la sentencia de adjudicación núm. 0007-09, de fecha 12 del mes de enero del 2009, sobre procedimiento de embargo inmobiliario mediante el cual se adjudica el inmueble a favor del Banco de Ahorros y Créditos Inmobiliario S. A., (Banaci), lo que evidencia que los recurridos tenían conocimiento pleno de las litis y no pueden tratarse como tercer adquirentes de buena fe; **c)** que la sentencia impugnada desnaturaliza los hechos de la causa al indicar que la recurrente Dra. Antonia Eusebia Durán De León no tiene calidad para impugnar el certificado de título de la señora Maribel del Carmen Kelly Espinal por ser tercera adquirente de buena fe, sobre el criterio que obtuvo el derecho en virtud de un título obtenido por el Banco de Ahorros y Créditos Inmobiliario S. A., (Banaci), el cual como ya indicara se encontraba cuestionado ante los tribunales civiles, mediante demanda de nulidad de contrato y demanda principal de la sentencia de adjudicación, por lo que la corte *a qua* al considerar a la señora Maribel del Carmen Kelly Espinal adquirente a título oneroso y de buena fe, y además indicar que la señora Antonia Eusebia Durán de León recibió el pago total de la venta, incurre en la desnaturalización alegada; **d)** que además, la corte *a qua* incurrió en desnaturalización de los hechos de la causa y el derecho al no verificar si la parte recurrente Antonia Eusebia Durán De León conocía a la Notario, Dra. Mercedes Rafael Espallat Reyes, quién sostiene nunca le ha firmado nada, ni ha realizado ningún acto de venta con hipoteca ni negocio jurídico con el Banco de Ahorros y Créditos Inmobiliarios, S. A., (Banaci), por lo que expone la recurrente en su memorial que lo que procedía en el presente caso era efectuar una experticia o verificación de las firmas, para determinar la eficacia jurídica que se deduce de la validez del consentimiento, conforme lo que establecen los artículos 1108 y 1109 del Código Civil.

24. Que la valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia y de los documentos por ella referidos: “**a)** que la presente litis tiene como base una solicitud de nulidad de un certificado de título que ampara los derechos de propiedad del solar núm. 28 de la Manzana núm. 4019, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; **b)** que originalmente el inmueble se encontraba registrado a favor de la parte recurrente Antonia Eusebia Durán De León, quien mediante contrato de venta hipotecario de fecha 7 de noviembre de 2006, vende al señor José Joaquín Mojica Mateo y este último lo adquiere a través de un crédito con la Financiera Crédito Inmobiliario hoy Banco de Ahorro y Crédito S. A., (Banaci), cuya acreencia se inscribe ante el Registro de Títulos en su calidad de acreedor hipotecario en primer rango sobre el inmueble objeto de litis; **c)** que esta entidad bancaria a través de un procedimiento de embargo inmobiliario ejecuta la hipoteca en contra del señor José Joaquín Mojica Mateo, deudor el crédito descrito, y obtiene mediante sentencia civil de adjudicación núm. 007-009 de fecha 12 de enero de 2009, el derecho de propiedad del inmueble en litis; **c)** que posteriormente, el Banco de Ahorro y Crédito, S. A., (Banaci) transfiere a través de un contrato de venta de fecha 30 de junio del 2009 el inmueble a favor de la señora Maribel del Carmen Kelly Espinal.
25. Que en ese orden de ideas, luego de las comprobaciones realizadas por los jueces de la corte *a qua*, se verifica en el análisis de la sentencia que todos los alegatos presentados por la parte recurrente ante dicha Corte, fueron identificados con los literales del a) al i), los cuales fueron respondidos por la corte *a qua*; que en el caso relativo al contrato de venta hipotecario, alegado en el literal c), la corte *a qua* responde en su considerando que se encuentra en la pág. 11, literal c), en la sentencia atacada, indicando que “la señora Antonia Eusebia Durán De León no tiene calidad para accionar en relación con el inmueble en cuestión pues ella había vendido

el inmueble y declaró en audiencia de pruebas, las cuales se encuentran recogidas en la sentencia impugnada pág. 5, folio 233, haber recibido un primer pago por la suma de RD\$400,000.00 y un último pago por la suma de RD\$ 5,800.000.00, por lo cual expidió carta de saldo finiquito total;" Procediendo la corte *a qua* a rechazar los alegatos referentes a dicho contrato por carecer de base legal.

26. Que de lo arriba indicado, se evidencia que la corte *a qua* se refirió al alegato referente al contrato de venta indicado en su recurso; que el hecho de que no haya dado motivaciones en cuanto al contrato de hipoteca sobre su legalidad o eficacia, se debió a que la corte *a qua* estableció otros motivos que ha considerado más relevantes para dar una solución al caso, como es el hecho de que el derecho de propiedad se originó en un embargo inmobiliario que fue ejecutado; que en cuanto al alegato de desnaturalización realizado por la corte *a qua* relativo al pago recibido por la recurrente descrito en otra parte de la presente sentencia, dichas informaciones que hace constar la corte *a qua* se describen en el plano fáctico de la sentencia en la audiencia pública celebrada en fecha 2 de septiembre del 2010, y que reitera la corte *a qua* fueron suministradas por la propia recurrente en audiencia pública es decir, que no constituyen apreciaciones realizadas por el tribunal; que en ese sentido, no basta con exponer que ciertos hechos no se corresponden con la realidad, sino que debe la parte recurrente demostrar, mediante los medios probatorios que tiene a disposición, que las declaraciones dadas en la audiencia pública no se corresponden con las plasmadas en la sentencia, y no lo hizo; por tal motivo se rechaza el aspecto examinado.
27. Que en cuanto a la sentencia civil núm. 00416/2010 de fecha 7 de mayo de 2010, descrita en el memorial de casación referente a una rescisión de contrato e indemnización en daños y perjuicios, se comprueba del análisis de la sentencia impugnada que la parte recurrente hace mención de ella en el literal c) pág. 9, folio 237, en referencia a que al no cumplir el señor José Joaquín Mojica Mateo con el contrato solicitó ante el tribunal civil su rescisión obteniendo la nulidad; que en ese sentido, la corte *a qua* dio contestación al alegato mediante los motivos establecidos su literal c) que constan transcritos en la presente sentencia y si bien no realizó una contestación exclusiva en cuanto a la referida sentencia civil, no implica que no haya sido ponderada, ya que se comprueba que los jueces de la corte por medio de otros criterios más concluyentes llegaron a la decisión adoptada, sosteniéndose en hechos y derecho.
28. Que continuando con el análisis relativo a la sentencia civil núm. 00416/2010, antes descrita, de fecha 7 de mayo del año 2010, de referencia, que decidió a favor de la parte recurrente Antonia Eusebia Durán De León en contra de José Joaquín Mojica Mateo y la Constructora Heily M., S. A., el mismo se refiere a una condenación al pago de diez millones de pesos (RD\$10,000,000.00) por daños y perjuicios, en la que no se involucran los derechos adquiridos por el Banco de Ahorros y Crédito Inmobiliario, S. A., (Banaci), ni repercute en el inmueble objeto de la litis, ya que este por consecuencia del embargo inmobiliario pasó a manos de la entidad bancaria hoy recurrida, que era la acreedora hipotecaria en primer rango, por lo que en virtud de la técnica de sustitución de motivos y evidenciándose la no incidencia de la sentencia civil en el fallo dado por los jueces de la corte *a qua*, desestima el presente alegato.
29. Que en ese orden de ideas, la presente litis se sostiene en una solicitud de nulidad de un certificado de título que tiene su origen en la sentencia de adjudicación por embargo inmobiliario a favor del Banco de Ahorros y Crédito Inmobiliario, S. A., (Banaci), la cual no puede ser atacada ante la Jurisdicción Inmobiliaria toda vez que su competencia es de los Tribunales ordinarios de conformidad con lo que establece el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, y que en virtud de la referida ley todos los cuestionamientos o pedimentos establecidos contra una sentencia de embargo inmobiliario deben ser dirigidos ante el tribunal competente de los procedimientos que se establecen para tales propósitos; que en ese sentido, si bien la parte hoy recurrente indica que procedió mediante acto núm. 819-09 de fecha 11 de agosto de 2009, a demandar ante el tribunal civil de manera principal en nulidad la sentencia de adjudicación, dicha afirmación no fue acreditada por dicha parte en el proceso conocido ante la Jurisdicción Inmobiliaria en razón de que no reposa una certificación del tribunal apoderado que estableciera que al momento de estar conociéndose la litis ante la corte *a qua* en el año 2010, se encontraba pendiente de decisión o en instrucción la demanda en nulidad ni tampoco se verifica que en audiencia pública y contradictoria se haya solicitado el sobreseimiento basado en documentos

fehacientes que permitieran a los jueces tomar una decisión; que esta situación impide a esta Tercera Sala verificar los alegatos sostenidos por el recurrente, y que conforme con lo que establece el artículo 1315 del Código Civil era su deber demostrar que, contrario a lo establecido por la corte *a qua* en su sentencia, sí existían elementos probatorios que evidenciaban que ante los Tribunales ordinarios se estaba conociendo desde el año 2009 la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación antes señalada, por tanto, procede desestimar dicho alegato.

30. Que si bien la corte *a qua* estableció la legalidad del documento adquirido por el Banco de Ahorros y Créditos Inmobiliario S. A., (Banaci), mediante la inscripción de la sentencia civil ante el Registro de Títulos, y establecer la calidad de la nueva propietaria del inmueble señora Maribel del Carmen Kelly Espinal como tercer adquirente a título oneroso de buena fe, lo hizo bajo motivaciones de hecho y derecho sustentables que se encuentran contenidas en la sentencia impugnada en su literal f) folio 240, en razón de que si bien alega la recurrente que interpuso litis y procedimientos que afirman era de conocimiento del Banco de Ahorros y Créditos Inmobiliario S. A., (Banaci), dicha entidad conforme con lo que establecieron los jueces de fondo, actuó en calidad de acreedora hipotecaria en primer rango, el cual ejecutó su crédito en contra del señor José Joaquín Mojica Mateo quien era su deudor, actuando dicha entidad Bancaria conforme con la ley, sin que la parte recurrente pudiera demostrar que esta tuviera conocimiento previo de la litis, contubernio ni fraude contra la tercera adquirente a título oneroso señora Maribel del Carmen Kelly Espinal, protegida por la presunción de buena fe establecida en el artículo 2268 del Código Civil, y quien adquiere a la vista de un certificado de título sin cargas ni gravámenes, un derecho de propiedad protegido constitucionalmente, conforme con el artículo 51 de la Constitución.
31. Que asimismo, esta Tercera Sala, considera oportuno indicar además de los motivos dados por la Corte *a qua* que el artículo 717 del Código de Procedimiento Civil establece en cuanto a las sentencias de adjudicación por embargo inmobiliario en su último párrafo lo siguiente: “La sentencia de adjudicación debidamente transcrita o inscrita cuando se trate de terrenos registrados extinguirá todas las hipotecas, y los acreedores no tendrán ya más acción que sobre el importe de la venta”. En ese sentido, la sentencia de adjudicación pulga todos los derechos inscritos y pretendidos dentro del inmueble.
32. Que en cuanto al último alegato establecido por la parte recurrente Antonia Eusebia Durán De León relativo a la desnaturalización de la causa y el derecho al no verificar los jueces de fondo de manera previa si la indicada recurrente conocía a la notario Dra. Mercedes Rafael Espailat Reyes, tal y como lo establece la corte *a qua* carece de relevancia legal en virtud de la naturaleza del presente caso ya descrito; así mismo cabe destacar que correspondía a quien somete la acción, presentar todos los elementos de prueba que sostienen sus argumentos por las vías y medios que establece el procedimiento legal, y solicitar por igual, las medidas tendentes a esclarecer y robustecer su recurso y no lo hizo.
33. Que finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que la corte *a qua* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, los cuales conjuntamente con los motivos aquí suplidos, justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, procediendo rechazar el recurso de casación.

#### **VI. Decisión.**

La TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal, la doctrina jurisprudencial aplicada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la Dra. Antonia Eusebia Durán De León contra la sentencia núm. 20105564 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en fecha 15 de

diciembre del 2010, 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 del Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez, quien afirma haberla avanzado en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico. 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.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)