

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 21 de junio de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Denis Perdomo y Freddy Then Bretón.

Abogado: Lic. Juan Rivera.

Recurridos: Estela Altagracia Ortiz Espinal y Cristóbal Clemente de León Caba.

Abogados: Dr. Joseluis Guerrero y Lic. Jorge Márquez.

*Juez ponente: Mag. Anselmo Alejandro Bello F.*

#### *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 magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de febrero de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Denis Perdomo y Freddy Then Bretón, contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00128, de fecha 21 de junio de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### *I. Trámites del recurso*

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de noviembre de 2017, en la secretaría de general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Denis Perdomo y Freddy Then B., dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0533525-1 y 001-0066199-0, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional, quienes actúan a nombre y representación de sí mismos, teniendo además como abogado constituido al Lcdo. Juan Rivera, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0143355-2, con estudio profesional abierto en común en la carretera Mella km 7½, apto. núm. 204, plaza El Brisal, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 12 de de diciembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Estela Altagracia Ortiz Espinal, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0524585-4, domiciliada y residente en la calle Reforma Agraria núm. 55, sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Dr. Joseluis Guerrero, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0730986-6, con estudio profesional abierto en la calle Fantino Falco núm. 48, edificio Amelia González, *suite* 203, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 12 de diciembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Cristóbal Clemente de León Caba, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1544551-2, domiciliado y residente en la calle Reforma Agraria núm. 55, sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado

constituido al Lcdo. Jorge Márquez, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0157498-9, con estudio profesional abierto en la calle Fantino Falco núm. 48, edificio Amelia González, suite 203, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante resolución núm. 3815-2018, de fecha 6 de septiembre de 2018, emitida por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se declaró el defecto de la parte corecurrida Banco Nacional de las Exportaciones (Bandex).

Mediante dictamen de fecha 17 de enero de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación estableciendo que, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 6 de noviembre de 2019, integrada por los magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

## II. Antecedentes

Freddy Then Bretón y Denis Perdomo, incoaron una en litis sobre derechos registrados en solicitud de canje registral e inscripción de hipoteca, contra Estela Altagracia Ortiz Espinal, Cristóbal Clemente de León Caba y el Banco Nacional de Exportaciones (Bandex), dictando la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la sentencia núm. 20151350, de fecha 1 de abril de 2015, mediante la cual: *se declaró la inadmisibilidad de la demanda por falta de calidad de los impetrantes, condenando a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento.*

La referida decisión fue recurrida en apelación por Denis Perdomo y Freddy Then Bretón, mediante instancia de fecha 15 de diciembre de 2015, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2017-S-00128, de fecha 21 de junio de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Acogemos, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Denis Perdomo y Freddy Then Bretón, en fecha 15 de diciembre del año 2015, por su propia representación, en contra de la sentencia Núm. 20151350 de fecha 01 de abril de 2015, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, notificado por medio del acto Núm. 1022/2015 de fecha 21 de diciembre de 2015 del ministerial Rafael Eduardo Marte Rivera, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. SEGUNDO:* *En cuanto al fondo, Acogemos, parcialmente, el referido recurso de apelación y, en consecuencia, Revocamos la sentencia Núm. 20151350 de fecha 01 de abril de 2015, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en atención a las razones de esta sentencia. TERCERO:* *En cuanto al fondo de la solicitud original de ejecución de canje registral e inscripción de hipoteca judicial definitiva la Rechazamos, en atención a los motivos de esta sentencia. CUARTO:* *Condena, a los señores Denis Perdomo y Freddy Then Bretón al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los letrados Jorge Márquez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. QUINTO:* *Comuníquese esta decisión al Registro de Títulos de Santo Domingo, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivos de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez transcurridos los plazos que correspondan (sic).*

## III. Medios de casación

En sustento del recurso de casación se invocan los siguientes medios: **Primer medio:** Contradicción e ilogicidad en la sentencia. **Segundo medio:** Falta de consignación, valoración y ponderación de la prueba de la parte recurrente. **Tercer medio:** Desnaturalización de los hechos y mala interpretación de la ley”.

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

**Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

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. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1 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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar sus medios de casación, los cuales ha desarrollado de manera conjunta, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* al confirmar la sentencia dictada por el tribunal de jurisdicción original bajo la premisa expresa en el numeral 12 de la sentencia impugnada, respecto a que los hoy recurridos no tienen derechos registrados sobre el inmueble, desnaturalizó los hechos de la causa, ya que el tribunal de primer grado declaró inadmisibles las demandas por falta de calidad de los accionantes en razón de que no podían actuar a nombre de Estela Altagracia Ortiz Espinal porque su poder había sido revocado; que incurrió en el vicio de contradicción, al establecer en el numeral 15 de la sentencia impugnada que los hoy recurrentes tienen calidad, pues al confirmar la sentencia recurrida, lo que confirmó fue la falta de calidad del exponente, evidenciando una falta de valoración y ponderación de la prueba, una desnaturalización de los hechos y una mala interpretación de la ley; que además, estableció el tribunal *a quo* que la sentencia de primer grado debe ser revocada y acogió el recurso parcialmente, lo que constituye una contradicción e ilogicidad, pues en su parte dispositiva no se advierte lo que decide de manera parcial; que constituye una falta de consignación, valoración y ponderación de la prueba por parte de la jurisdicción de alzada, solicitarle a la exponente el depósito de un documento del cual no tiene dominio, así como solicitar una copia certificada de la resolución que ordenó la subdivisión y concluyó con el certificado de título núm. 86-294, ya que no existe sobre ella ninguna contestación seria, nadie ha invocado su nulidad ni mucho menos la de la carta constancia de la parcela núm. 110-Ref.-790-B del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, la cual se encuentra a nombre de Cristóbal Clemente de León Caba; que constituye igualmente una desnaturalización de los hechos y mala interpretación de la ley lo consignado por el tribunal *a quo* en el numeral 22 de la sentencia impugnada, dado que los textos legales citados en su sentencia les son únicamente oponibles a los esposos unidos en comunidad de bienes, cuyos derechos les son indivisibles hasta tanto no recaiga sobre ellos una partición que la sustente, pero ello en modo alguno implica que por su lado cada uno de ellos no pueda adquirir responsabilidades y obligaciones de índole crediticio; que el tribunal *a quo* obvió que subsidiariamente los exponentes solicitaron la inscripción de la hipoteca judicial definitiva sobre ambos inmuebles, si finalmente confirmaba la sentencia de primer grado, en el sentido de que no podían darle continuidad a la solicitud del canje registral por la razón de haber sido desapoderados para representar a Estela Altagracia Ortiz Espinal.

La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) Estela Altagracia Ortiz Espinal en fecha 10 de febrero de 2012 suscribió un contrato de cuota litis a favor de los Lcdos. Denis Perdomo y Freddy Bretón, mediante el cual acordó que en caso de dejar sin efecto el referido contrato, se comprometería a pagar la cantidad de RD\$2,000,000.00 como indemnización por las diligencias realizadas, cuyo acto fue homologado por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; que posteriormente, Denis Perdomo y Freddy Bretón incoaron una litis sobre derechos registrados en solicitud de canje registral e inscripción de hipoteca contra Estela Altagracia Ortiz Espinal y Cristóbal Clemente de León Caba, la cual fue declarada inadmisibles, sustentada en que la parte demandante no tenían calidad para iniciar dicha acción, al no ser titulares de derechos registrados; que la referida decisión fue recurrida en apelación por Denis Perdomo y Freddy Bretón, acción que fue acogida parcialmente por el tribunal *a quo*, el cual revocó la sentencia recurrida, se avocó al conocimiento de la demanda principal y la rechazó.

Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que tal como expresamos, el Tribunal de primer grado declaró inadmisibles las demandas en ejecución de canje registral e inscripción de hipoteca judicial definitiva, alegando que el hoy recurrente carencia de calidad para iniciar el proceso pues no son titulares de derechos registrados sobre el inmueble. Que los recurrentes indican que

la sentencia debe ser revocada pues alegan que la señora Estela Altagracia Ortiz Espinal estuvo casada con el señor Cristóbal Clemente de León Caba, quien es el titular de los derechos registrados y que esta señora firmó con los hoy recurrentes un contrato de cuota Litis que fue homologado por la Quinta Sala de la Cámara Civil y comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y que en ese contrato se menciona el inmueble objeto de este apoderamiento (...) Que en el presente caso se ha demostrado la existencia del contrato de cuota Litis homologado por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en el cual se consigna el inmueble objeto de este apoderamiento; se ha demostrado que el inmueble sobre el cual se solicita el canje registral y la inscripción de hipoteca es propiedad del señor Cristóbal Clemente de León Caba y ha sido un hecho no controvertido en esta instancia que la señora Estela Altagracia Ortiz Espinal estuvo casada con el titular de los derechos registrados del inmueble sobre el que se realizan pedimentos, por lo cual existe la presunción de que ésta es copropietaria de dicho inmueble. Que en estas condiciones los Licdos. Denis Perdomo y Freddy Then Bretón si poseen calidad para solicitar el canje registral y la inscripción de hipoteca pues tiene un contrato homologado por autoridad judicial competente, susceptible de generar inscripciones sobre el inmueble objeto de este apoderamiento, por lo cual procede que la sentencia Núm. 20151350 de fecha 1 de abril del año 2015, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional sea revocada y por consiguiente, sea acogido, parcialmente, el recurso de apelación interpuestos por los hoy recurrentes. Habiendo esta Corte revocado la sentencia de primer grado, la cual solo declaró la inadmisión por falta de calidad y que por su naturaleza se trata de una sentencia definitiva sobre incidente; siendo esta Corte, jurisdicción de apelación respecto del Tribunal de Jurisdicción Original que falló la inadmisión que se infirma decidimos, hacer uso de la facultad de avocación, contenida en las disposiciones del artículo 473 del Código de Procedimiento Civil, para, de esta forma, dar al asunto una solución definitiva y, en consecuencia, conocer la intrínquilis del fondo de la Litis en vista de que las partes han concluido al fondo, tanto ante el Tribunal de Primer Grado como ante esta Corte y el expediente contiene elementos de juicio suficientes para dirimir el proceso en toda su extensión (...) Que con respecto al fondo de la Litis sobre Derechos Registrados, la parte recurrente Denis Perdomo y Freddy Then Bretón, proponen dos pedimentos fundamentales: el primero es la ejecución del canje registral de la constancia anotada que ampara los derechos de Cristóbal Clemente de León Caba por el Certificado de título que ampara el solar Núm. 9 de la manzana 4240 del Distrito Catastral Núm. 1 del Distrito Nacional a nombre del BNV (...) para el caso de la especie, sería preciso el depósito del original de la constancia anotada que ampara los derechos de Cristóbal Clemente de León Caba, documento que no ha sido depositado; adicionalmente, el pedimento ante el Tribunal debería estar presente en el expediente, una copia certificada de la Resolución del Tribunal Superior de Tierras que aprobó los trabajos de subdivisión que dieron como resultado el certificado de título con el cual se desea realizar el canje; en ausencia de dichas documentaciones, pues sería indispensable el consentimiento expreso del titular de los derechos registrados, pues el carácter excepcional de la medida del canje registral requiere que el titular de los derechos registrados, a quien se le debe una protección especial y que su derecho no puede ser modificado sino producto de sus propias obligaciones o por las causales excepciones previstas en la constitución de la república y en las leyes, debe manifestar, de forma inequívoca su consentimiento para la realización de esta solución registral. Sin estas documentaciones resulta imposible sustentar el canje, el cual, como se trata de una figura *sui generi* para el cambio de una constancia anotada por un certificado de título de forma administrativa, amerita de la presencia de todos los documentos que la sustentan; en este caso no se encuentran estos documentos y el titular de los derechos registrados no ha consentido la operación, por lo que decidimos rechazar esta solicitud (...) Que por otra parte, también se nos solicita la inscripción de una hipoteca judicial definitiva sobre el inmueble registrado a nombre de Cristóbal Clemente de León Caba, amparado en constancia anotada, y del cual se alega que es copropietaria la señora Estela Ortiz (...) Que la petición de inscripción de hipoteca judicial se deriva de la clausula tercera del contrato de cuota Litis de fecha 10 de febrero del año 2012; en esta se indica que la señora Estela Altagracia Ortiz Espinal pagaría la suma de RD\$2,000,000.00 a los señores Freddy Then Bretón y Denis Perdomo, en caso de que contratare otro abogado en el conocimiento de una demanda en partición de bienes contra el señor Cristóbal Clemente de León Caba. Los recurrentes desean que se inscriba una hipoteca judicial definitiva por este monto sobre el 50% de los derechos que la señora Estela Altagracia Ortiz Espinal tuviera sobre el inmueble anteriormente señalado, petición que los recurridos Estela

Altagracia Ortiz Espinal y Cristóbal Clemente de León Caba solicitan que sea rechazada. Que lo primero es establecer que el inmueble se encuentra registrado a nombre de Cristóbal Clemente de León Caba, quien figura con estado civil casado. Es un hecho no controvertido en esta instancia que Estela Altagracia Ortiz Espinal y Cristóbal Clemente de León Caba se encontraron casados, pero, como la obligación que se sustrae de la ejecución del contrato de cuota Litis es de índole personal de la señora Estela Altagracia Ortiz Espinal, solo podría ejecutarse sobre los bienes de ella; para inscribir sobre un bien que pertenece a una comunidad de bienes, que a la fecha de la presente demanda no se ha partido, es preciso seguir un proceso distintivo al iniciado ante este Tribunal. En ese sentido, para los señores Denis Perdomo y Freddy Then Bretón tener acceso a la porción de bienes que le corresponde a la señora Estela Altagracia Ortiz Espinal, debe, previamente, haberse individualizado el derecho de ella, por el hecho de que un inmueble de la comunidad no puede verse afectado, en principio, por actuaciones emanadas de uno de los esposos sin el consentimiento del otro, por aplicación de lo que dispone el artículo 1421 del código civil y más si se trata de una deuda personal, no de la comunidad. En relación a esto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha indicado que *la naturaleza jurídica del régimen matrimonial de la comunidad de bienes configura una genuina copropiedad de los esposos, sujeta a determinadas reglas propias que contribuyen a hacerla una institución sui generis, pues se trata de un patrimonio que pertenece colectivamente a los dos cónyuges, siendo imposible, antes de la disolución y partición de la comunidad, establecer que le corresponde a uno o a otro*. Es por esto que no se puede realizar una inscripción partiendo del supuesto de que la señora Estela Altagracia Ortiz es propietaria del 50% del inmueble cuando no se ha partido y no se han determinado las restituciones, deducciones y compensaciones a cargo de la masa común en bienes a que eventualmente tendrían derechos los cónyuges, situación esta que es contemplada en la parte final del artículo 1419 del código civil cuando reconoce el derecho de cobro de los acreedores personales de la mujer luego de determinada las recompensas e indemnizaciones a que tenga derecho el marido sobre los bienes personales, propios o de la comunidad en los cuales pueda cobrarse deuda, asunto que solo ocurriría luego de efectuada la partición de los bienes (sic)".

La parte recurrente alega que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de contradicción al establecer que la exponente tiene calidad, ya que al confirmar la sentencia recurrida lo que confirma es la falta de calidad de la exponente; en cuanto a este aspecto es necesario señalar, que contrario a lo que alega la parte hoy recurrente, del estudio de la sentencia impugnada se retiene que el tribunal *a quo* revocó la decisión de primer grado, sosteniendo que en materia de derechos registrados tienen calidad, no solo el titular de un derecho registrado, sino también aquellos cuyos derechos nacen de convenciones sinalagmáticas o de cualquier otro acto jurídico, siempre que el contratante tenga o haya tenido derechos registrados al momento de suscribir el convenio, como sucedió en la especie, por lo que esta Tercera Sala es del criterio que el tribunal de alzada no incurrió en el vicio denunciado, por lo que se rechaza el aspecto examinado.

Arguye además la parte hoy recurrente, que el tribunal *a quo* incurrió también en desnaturalización de los hechos, al establecer que los exponentes no tienen derechos registrados sobre el inmueble, ya que el tribunal de primer grado rechazó la demanda por falta de calidad de los accionantes porque no tenían poder para actuar a nombre de Estela Altagracia Ortiz Espinal; el examen de la sentencia impugnada pone de relieve que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original decidió acoger el medio de inadmisión de falta de calidad propuesto por los representantes de Estela Ortiz, indicando que carecían de calidad para iniciar la acción.

Esta Tercera Sala sostiene el criterio de que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherentes a su propia naturaleza; que en la especie, el argumento de que los hoy recurrentes no tienen calidad lo retuvo el tribunal de alzada de los motivos expuestos por el tribunal de primer grado, por lo que el tribunal *a quo* no incurrió en la alegada desnaturalización, sino que estableció las condiciones que debe retenérsele al accionante para determinar su calidad frente a un proceso.

Continua alegando la parte hoy recurrente, que constituye una falta de consignación, valoración y ponderación de la prueba por parte del tribunal *a quo* solicitarle a la exponente el depósito de un documento del cual no tiene dominio, así como solicitar copia certificada de la resolución que ordenó la subdivisión, lo cual no está en contestación.

En cuanto a este aspecto, el estudio de la sentencia impugnada pone de relieve, que el tribunal *a quo* fundamentó el rechazo de la solicitud de canje registral relativa al solar núm. 9 de la manzana núm. 4240 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, por la falta de depósito de la constancia anotada que amparaba la porción a canjear, la cual figura a nombre de Cristóbal Clemente de León Caba, y de la copia certificada de la resolución mediante la cual fueron aprobados los trabajos técnicos que dieron lugar a la expedición del certificado de título también objeto del canje.

En ese orden, es preciso resaltar que los documentos requeridos por la alzada, estos son, la constancia anotada o en su defecto, en este caso particular, la certificación del estado jurídico de la porción y la copia certificada de la resolución, son documentos públicos y por ende, de fácil acceso, constituyendo los requisitos esenciales para la ejecución del canje registral, pues permiten constatar la transición del derecho tanto en el aspecto técnico como jurídico, de manera que ante la falta de depósito de estas pruebas, aunada a la falta del consentimiento expreso del titular del derecho registrado, por tratarse de una actuación que por lo general es de naturaleza graciosa, el tribunal *a quo* no fue puesto en condiciones de acreditar la procedencia de dicho pedimento y, en consecuencia, procedía rechazarlo, tal como lo hizo.

Continua alegando la parte hoy recurrente que constituye igualmente una desnaturalización de los hechos y mala interpretación de la ley, lo consignado por el tribunal *a quo* en el numeral 22 de la sentencia impugnada, dado que los textos legales citados en su sentencia les son únicamente oponibles a los esposos unidos en comunidad de bienes, cuyos derechos les son indivisibles hasta tanto no recaiga sobre ellos una partición que la sustente, pero ello en modo alguno implica que no puedan adquirir, de manera independiente, responsabilidades y obligaciones de índole crediticio; que el tribunal *a quo* obvió que subsidiariamente la exponente solicitó la inscripción de una hipoteca judicial definitiva sobre ambos inmuebles, si finalmente confirmaba la sentencia de primer grado, en el sentido de que no podían darle continuidad a la solicitud del canje registral por la razón de haber estado formalmente desapoderados para representar a Estela Altigracia Ortiz Espinal.

Es oportuno establecer que contrario a lo decidido por el tribunal *a quo*, el hecho de que un inmueble se encuentre indiviso, no es obstáculo para que se inscriba una acreencia que garantice el crédito a favor un tercero, ya que ha sido juzgado que las disposiciones del artículo 2205 del Código Civil lo que prohíbe es que el acreedor de una comunidad no liquidada persiga la expropiación forzosa de uno de los inmuebles antes de la partición de los bienes indivisos.

Sin embargo, es importante señalar, que igualmente procedía el rechazo de la inscripción de hipoteca judicial definitiva solicitada por la parte hoy recurrente, en razón de que en la especie se trata de una solicitud de inscripción hipotecaria en virtud de un contrato de cuota litis, el cual fue homologado por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; que es oportuno señalar, que una vez es homologado el contrato de cuota litis, este se convierte en un título ejecutorio, en ese sentido, la parte beneficiaria de ese contrato puede inscribir ante el Registro de Títulos correspondiente un privilegio por concepto de honorarios no pagados, sin necesidad de judicializarlo.

Por lo antes expuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, tomando en cuenta criterios jurisprudenciales y doctrinales, ha decidido utilizar las consideraciones anteriores como sustitución de los motivos dados por el tribunal *a quo* para rechazar la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva basado en un contrato de cuota litis.

Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos, exponiendo motivos suficientes que 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, procediendo rechazar el recurso de casación.

Conforme a los artículos 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 130 del Código de Procedimiento Civil, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas.

*V. Decisión*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada 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 intentado por Denis Miguel Alberto Perdomo Mejía y Freddy Antonio Then Bretón, contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00128, de fecha 21 de junio de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Jorge Márquez y del Dr. Joseluis Guerrero, abogados de las partes correcurridas, quienes afirman estarlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.