

### **SENTENCIA DEL 28 DE MARZO DE 2012, NÚM. 69**

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 14 de noviembre de 2007.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Bodiemme Bordas.  
Abogados: Licdos. Fernán L. Ramos Peralta y Félix A. Ramos Peralta.  
Recurrida: Ana Mercedes García Cabrera.  
Abogado: Lic. Manuel Emilio Montán Bisonó.

#### **TERCERA SALA.**

*Rechaza*

Audiencia pública del 28 de marzo de 2012.

Presidente: 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 Bodiemme Bordas, dominicano, mayor de edad, con Cédula de Identidad y Electoral núm., 037-0080497-8, domiciliado y residente en la Ciudad de Puerto Plata, Provincia Puerto Plata, República Dominicana contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 14 de noviembre de 2007, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 25 de febrero de 2008, suscrito por los Licdos. Fernán L. Ramos Peralta y Félix A. Ramos Peralta, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 037-0077264-7 y 037-0055992-9, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 11 de abril de 2008, suscrito por el Lic. Manuel Emilio Montan Bisonó, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0239954-4, abogado de la recurrida Ana Mercedes García Cabrera;

Que en fecha 15 de febrero de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín, Frank E. Soto Sánchez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto el auto dictado el 26 de marzo de 2012 por el Magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia,

Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los Magistrados Robert C. Placencia Alvarez y Edgar Hernández Mejía, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, 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 litis sobre derechos registrados en relación a la Parcela núm. 862, del Distrito Catastral núm. 9, del Municipio de Puerto Plata, Provincia de Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 13 de Noviembre de 2006, la Decisión núm. 1, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en la sentencia impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 14 de Noviembre de 2007, la Decisión No.285, la sentencia ahora impugnada cuyo dispositivo es el siguiente: “Parcela núm. 862, Distrito Catastral núm. 9 del Municipio y Provincia de Puerto Plata; a) Se rechaza el Recurso de Apelación, contra la Decisión núm. 1 de fecha 13 de noviembre del 2006, relativa a la litis sobre Derechos Registrados de la Parcela núm. 862, del Distrito Catastral núm. 9 del Municipio de Puerto Plata interpuesto por los Licdos. Félix Alberto Ramos Peralta y Fernán L. Ramos Peralta, actuando a nombre y representación de Sr. Bodiemme Bordas Fonfrías, así como también, se rechazan las conclusiones presentadas en audiencia por los abogados mencionados anteriormente, por las razones expuestas en los motivos de esta sentencia; b) Se rechazan las conclusiones presentadas en audiencia por el Lic. Erick Lenin Ureña Cid, en representación del Sr. Hilario Ventura Sierra Méndez, por improcedente y mal fundadas en derecho; c) Se acogen las conclusiones presentadas en audiencia por el Lic. Manuel Emilio Montán Bisonó, en representación de la Sra. Ana Mercedes García Cabrera por estar acorde a los cánones legales; d) Se confirma con modificación la Decisión núm. 1 de fecha 13 de noviembre del 2006, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, relativa a la Litis sobre Derechos Registrados de la Parcela núm. 862, del Distrito Catastral núm. 9 del Municipio de Puerto Plata, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Se declara, lo siguiente: a) la competencia de este tribunal para conocer de la Litis sobre Derechos Registrados, que nos ocupa, y de los pedimentos surgidos con motivo de la instrucción en virtud del artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras y el Auto de Designación de Juez de fecha 3 de mayo del 2004, descrito en el cuerpo de esta decisión; b) la nulidad del acto que contiene el contrato de retroventa, intervenido entre el señor Bodiemme S. Bordas Fonfrías y la señora Ana Mercedes Cabrera con firmas legalizadas por el Dr. Félix R. Castillo Plácido, Notario Público de los del Número para el Municipio de Santiago, y por consiguiente, del Certificado de Título núm. 32, Anotación 186, de fecha 23 de octubre del 1997 y se ordene el registro de dicha porción; **Segundo:** Se acogen en todas sus partes las conclusiones vertidas por el Lic. Manuel Montan Bisonó, en representación de la señora Ana Mercedes García Cabrera, por procedentes y bien fundadas; **Tercero:** Se rechazan en todas sus partes las conclusiones presentadas por el Lic. Félix A. Ramos Peralta, en representación de Bodiemme Bordas, por improcedentes y mal fundadas; **Cuarto:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, lo siguiente: 1- Cancelar la constancia anotada del Certificado de Título núm. 32 (Anotación núm. 186) que ampara sus derechos en la Parcela núm. 862 del Distrito Catastral núm. 9 de Puerto Plata, expedido a favor de Bodiemme S. Bordas Fonfrías; 2- Expedir, la Constancia Anotada al pie del Certificado de Título núm. 32, que ampare esos mismo derechos a favor de la señora Ana Mercedes García Cabrera, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0013819-5, domiciliada y residente en la ciudad de Puerto Plata; 3- Sea levantada cualquier oposición que por esta litis figure anotada; **Quinto:** Se ordena el desalojo

inmediato del señor Bodiemme S. Bordas Fonfrías o de cualquier persona que ocupe la porción antes señalada; y por consiguiente el registro de la ocupación de la señora Ana Mercedes García Cabrera”;

Considerando, que los recurrentes en su memorial introductorio proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación a los artículos 1134, 1135, 1140, 711, 1582, 1583, 1659 y 1662 del Código Civil así como también del artículo 71 de la ley de Registro de Tierras; **Segundo Medio:** La Decisión del Juez a-quo carece de base legal y desnaturaliza los hechos de la causa y los documentos aportados al debate al concluir señalando que las partes convinieron un contrato de hipoteca deducido del recibo No. 7, del 20 de diciembre del 1996 suscrito por Bodiemme Bordas así como de lo establecido en el artículo 1156, del código civil relativo a la verdadera intención de las partes contratantes”;

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por así convenir a la mejor solución del caso, la parte recurrente expone, en síntesis lo siguiente: “a) que en fecha 26 de junio de 1996, la señora Ana Mercedes García, (vendedora) conviene con el señor Bodiemme Bordas (comprador) un contrato de venta con pacto de retro, con relación a parcela núm. 862, del Distrito Catastral núm.9, del Municipio y Provincia de Puerto Plata, contrayendo obligaciones que hacen ley de conformidad con los artículos 1134, 1135, 1140 del Código Civil Dominicano; y del artículo 71 de la ley de Registro de Tierras, alegando además el cumplimiento de las demás condiciones establecidos en los textos legales para la transferencia, en cuanto al objeto y la causa de dicho contrato, en virtud de los artículos 711, 1582 y 1583 de nuestro código civil, por lo que dicho acto es un contrato de compraventa con pacto de retro y no un contrato de hipoteca; b) que, en virtud del último abono de pago realizado por la señora Ana Mercedes García al señor Bodiemme Bordas mediante recibo núm. 10, de fecha 8 de julio de 1997 por la suma de RD\$5,000.00 y transcurrido el año que vencía en fecha 26 de junio de 1997, sin que la vendedora ejerciera su acción de retroventa, el señor Bodiemme Bordas procedió en fecha 17 de octubre de 1997 y en virtud de los artículos 1659 y 1662 del código civil dominicano, a inscribir ante el Registro de títulos el contrato de compraventa con pacto retro, realizando el mismo 3 meses después de vencido el plazo, sin que la señora Ana Mercedes García ejerciera su derecho de retro; c) que la parte recurrida ha argumentado que las partes han suscrito una hipoteca, siendo considerado de igual manera por la Corte a-qua, basándose en el recibo núm.7, de fecha 20 de diciembre de 1996, suscrito por Bodiemme Bordas donde se hace constar como el recibo del dinero por concepto de pago de hipoteca correspondiente a los meses de septiembre, octubre y noviembre de 1996, pero que la verdad es que las partes suscribieron un contrato de compraventa con pacto de retro, y no un contrato de hipoteca como ha alegado la parte y que el Tribunal a-quo se ha adherido en virtud y únicamente por el recibo marcado con el núm. 7, de fecha 20 de diciembre del 1996, el cual no refleja el verdadero concepto que es por pago retro, existiendo otros recibos núm., 38 de fecha 14 de abril de 1997 y núm. 10 de fecha 8 de julio de 1997, depositados por la señora Ana Mercedes García, que revelan la continuación del objeto pactado y posteriores al recibo que indica el concepto de hipoteca ;“

Considerando, que la corte a-qua fundamentó su fallo luego del estudio del expediente y la sentencia impugnada por el Tribunal de primer grado, en virtud de lo siguiente: “Que el presente caso tal como lo estableció la Juez a-quo, se puede apreciar por el recibo de pago parciales hecho por el supuesto comprador, que se trata de un acto simulado, hecho que es frecuentemente utilizado por prestamistas que procurando garantizar la recuperación de la suma desembolsada o para encubrir los elevados e ilegales intereses acordados, recurren a disfrazar de venta sus operaciones; y en cuanto a lo referido por el abogado de la parte recurrente en su escrito de apelación, página No.9, en el sentido de que para que exista un contrato de hipoteca entre las partes el mismo tiene que existir, se trata de un adefesio jurídico por parte de dicho abogado, porque en la simulación relativa, es el acto jurídico aparente que se hace con

el objetivo de ocultar la verdadera situación jurídica, siempre existiendo dos actos, uno que se ve, que está plasmado o exteriorizado en un documento, y otro que no se ve, que no se ha exteriorizado, pero que existe porque es la real convención entre las partes, la causa por la cual ello se pusieron de acuerdo, una verdadera convención a la luz de los preceptos del artículo 1108 del Código Civil Dominicano, el acto que no se ve es el real, es la verdadera convención, en este caso la hipoteca; que en lo que respecta al estado civil de la Sra. Ana Mercedes García Cabrera la Juez a-qua lo omitió, por lo que después de haberse constatado mediante los documentos que reposan en el expediente, este Tribunal Superior de Tierras procede incluir el estado civil de soltera de la señora Ana Mercedes García Cabrera como parte de sus generales; en tal virtud, este Tribunal ha observado que la Juez de Primer Grado en todos los demás aspectos hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley al motivar y fallar el caso en la forma en que lo hizo, motivos que este Tribunal adopta sin necesidad de reproducirlos; por lo que procede, rechazar el presente Recurso de Apelación por las razones expuestas y confirmar con modificación la presente Decisión”;

Considerando, que del considerando transcrito precedentemente y de las notas de audiencia tomadas al efecto para la instrucción del caso, se comprueba que al momento de dictar su fallo la Corte a-qua tomó en consideración la documentación que reposa en el expediente y los motivos que llevaron al Juez de Primer Grado a dictar su decisión, creando su apreciación sobre las situaciones de hecho y derecho del presente caso, entendiendo que real y efectivamente el contrato de venta con pacto retroventa de fecha 26 de febrero de 1997, es un acto simulado cuya verdadera naturaleza es de un acto de préstamo hipotecario, y en consecuencia, el tribunal de alzada adoptó los motivos expuestos por el tribunal de primer grado; por lo que contrariamente, a lo que expone la parte recurrente en sus medios de casación, la Corte a-qua no incurrió en las violaciones denunciadas;

Considerando, que la simulación es una cuestión de hecho que los jueces del fondo aprecian soberanamente, lo cual escapa a la censura de la Corte de Casación, siempre que no se incurra en desnaturalización, cuyo vicio no existe en el presente caso, ya que se ha comprobado que la sentencia impugnada contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, por ser el resultado de la aplicación correcta de la ley, así como de los hechos y circunstancias que fueron soberanamente ponderados por la Corte a-aqua; por lo que los dos medios del recurso de casación presentados deben ser desestimados;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Bodiemme Bordas, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 14 de Noviembre de 2007, en relación a la Parcela núm. 862, del Distrito Catastral núm. 9, del Municipio de Puerto Plata, Provincia de Puerto Plata, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y ordena su distracción en provecho del Lic. Manuel E. Montan Bisonó, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 28 de marzo de 2012, años 168° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Robert C. Placencia Álvarez y Edgar Hernández Mejía. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)