Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

Ponente: Mgdo. Manuel Alexis Read Ortiz ***Casan sin envío y dictan fallo directo***

En nombre de la República, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competentes para conocer del segundo recurso de casación relacionado con el mismo punto, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, presidida por Luis Henry Molina Peña y conformadas por los demás jueces que suscriben esta decisión, las magistradas y los magistrados, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides Soto Sánchez, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Justiniano Montero Montero, Rafael Vásquez Goico, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Samuel Amaury Arias Arzeno, María Gerinelda Garabito Ramírez, Moisés A[redacted] y Francisco Antonio Ortega Polanco; en fecha **21 del mes de noviembre del año 2025**, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dictan la sentencia siguiente:

En relación con los recursos de casación contra la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00573 de fecha 27 de noviembre de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en atribuciones de corte de envío; interpuesto por el Banco Múltiple BHD, SA., debidamente representado por su vicepresidente de gestión judicial y reestructuración la Lcda. [redacted], el cual tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. [redacted] y a la Lcda. [redacted].

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

Como recurrido y a la vez recurrente incidental figura el señor [redacted], el cual tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los [redacted] y [redacted].

Parte recurrida en este proceso el Colegio Anacaona, SA., debidamente representado por [redacted], que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. [redacted] y al Lcdo. [redacted].

El inmueble objeto del proceso es la parcela núm. 110-Ref-780 del Distrito Catastral núm. 4 (solar núm. 2 de la manzana núm. 2696) del Distrito Nacional.

LUEGO DE HABER EXAMINADO LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

Expediente núm. [redacted]-RECA-00360 (recurrente Banco Múltiple BHD, S. A.)

A. En fecha 21 de febrero de 2024 la parte recurrente Banco Múltiple BHD, SA., por intermedio de sus abogados depositó en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el memorial de casación en el que propone los medios que se indican más adelante.

B. En fecha 26 de febrero de 2024 fue depositado el acto núm. 85-2024 de fecha 23 de febrero de 2024 instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de emplazamiento.

C. En fecha 26 de febrero de 2024 le fue comunicado por correo institucional a la Procuraduría General de la República el presente expediente para que emita su opinión.

D. En fecha 29 de febrero de 2024 la parte correcurrida [redacted], por intermedio de su abogado depositó en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia su memorial de defensa en el cual da aquiescencia al recurso de casación, solicita la fusión del expediente con su recurso de fecha 26 de febrero de 2024 y pide casar la sentencia impugnada.

E. En fecha 5 de marzo de 2024 fue depositado el acto núm. 95/2024 de fecha 1 de marzo de 2024 instrumentado por el ministerial [redacted], de calidades ya indicadas, contentivo de constitución de abogado y notificación de memorial de defensa.

F. En fecha 14 de marzo de 2024 la parte correcurrida Colegio Anacaona, S. A., por intermedio de sus abogados depositó en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el memorial en el que solicita la inadmisibilidad del recurso y propone su defensa al fondo.

G. En fecha 20 de marzo de 2024 fue depositado el acto núm. 428/2024 de fecha 15 de marzo de 2024 instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentivo de constitución de abogado y notificación de memorial de defensa.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

H. En fecha 28 de junio de 2024 la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia emitió su sentencia núm. SCJ-TS-24-1132 mediante la cual declaró su incompetencia y remitió el presente expediente a las Salas Reunidas para su instrucción y fallo.

Expediente núm. [redacted]-RECA-00387 (recurrente [redacted])

I. En fecha 26 de febrero de 2024 la parte recurrente [redacted], por intermedio de sus abogados depositó en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el memorial de casación en el cual propone los medios que se indican más adelante.

J. En fecha 8 de marzo de 2024 fue depositado el acto núm. 94/2024 de fecha 1 de marzo de 2024 instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrado de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de emplazamiento.

K. En fecha 22 de marzo de 2024 la parte correcurrida Colegio Anacaona, S. A., por intermedio de sus abogados depositó en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el memorial en el que solicita la inadmisibilidad del recurso y propone su defensa al fondo.

L. En fecha 26 de marzo de 2024 fue depositado el acto núm. 273/2024 de fecha 25 de marzo de 2024 instrumentado por el ministerial [redacted],

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de constitución de abogado y notificación de memorial de defensa.

M. En fecha 31 de mayo de 2024 la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia emitió su sentencia núm. SCJ-TS-24-0882 mediante la cual declaró su incompetencia y remitió el presente expediente a las Salas Reunidas para su instrucción y fallo.

N. Remisión del expediente a la sala y estado de fallo. Conforme con los artículos 28, 29 y 30 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación una vez depositados los originales de los memoriales de casación y de defensa y sus correspondientes notificaciones, o vencidos los plazos establecidos, el secretario general remitirá en un plazo de tres (3) días hábiles el expediente así completado al presidente de la sala que conocerá el recurso por la vía de la secretaría de dicha sala. El recurso de casación quedará en estado de ser fallado desde el momento en que la sala correspondiente reciba del secretario general el expediente completo (…). El recurso de casación será conocido y juzgado en cámara de consejo, sin necesidad de celebración de audiencia.

Trámite del fallo directo

O. Mediante el auto núm. 79/2025 fechado el 4 de septiembre de 2025, el magistrado Luis Henry Molina Peña, en su calidad de Juez Presidente de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, notificó a las partes involucradas que en virtud de la prohibición de un

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

nuevo reenvío estipulada en el artículo 78 de la Ley núm. 2-23, se evalúa la posibilidad de decidir sobre el fondo del asunto, en particular sobre supuesta falta de notificación a Importadora Auto Luperón, SA., señalada como fundamento principal de la sentencia impugnada para declarar inadmisibles los recursos de apelación.

P. Por medio del acto núm. 878/2025 de fecha 29 de septiembre de 2025, instrumentados por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, el secretario general de dicha corte notificó el Auto núm. 79/2025 de fecha el 4 de septiembre de 2025 a la parte correcurrida Dirección General de Bines Nacionales.

Q. Mediante los actos núms. 881/2025 y 890/2025 de fechas 29 y 30 de septiembre de 2025, respectivamente, ambos instrumentados por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, el secretario general de dicha corte notificó el Auto núm. 79/2025 de fecha el 4 de septiembre de 2025 a la parte recurrente [redacted], así como a sus representantes, [redacted] y [redacted].

R. Mediante los actos núms. 880/2025 y 883/2025 ambos de fecha 29 de septiembre de 2025, instrumentados por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, el secretario general de dicha corte notificó el Auto núm. 79/2025 de fecha el 4 de septiembre de 2025 a la parte correcurrida Colegio

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

Anacaona, SA., así como a sus representantes, Dr. [redacted] y Lcdo. Francisco S. Duran González.

S. Mediante los actos núms. 891/2025 y 892/2025 ambos de fecha 1 de octubre de 2025, ambos instrumentados por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, el secretario general de dicha corte notificó el Auto núm. 79/2025 de fecha el 4 de septiembre de 2025 a la parte correcurrida [redacted], así como a sus representantes, Dr. [redacted] y Lcdo. Chanel Concepción.

T. Mediante los actos núms. 882/2025 y 888/2025 de fechas 29 y 30 de septiembre de 2025, respectivamente, ambos instrumentados por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, el secretario general de dicha corte notificó el Auto núm. 79/2025 de fecha el 4 de septiembre de 2025 a la parte recurrente Banco Múltiple BHD, SA., así como a sus representantes, Dr. [redacted] y Lcda. Carbini [redacted].

U. Mediante el acto núm. 884/2025 de fecha 30 de septiembre de 2025 instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, el secretario general de dicha corte notificó el Auto núm. 79/2025 de fecha el 4 de septiembre de 2025 a la parte correcurrida Importadora Auto Luperón, SA.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

V. En respuesta al auto núm. 79/2025 de fecha 4 de septiembre de 2025, la parte recurrente [redacted], por intermedio de sus abogados [redacted] y [redacted], depositó escrito ampliatorio de conclusiones en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia.

W. Posteriormente, la parte recurrente Banco Múltiple BHD, SA., por intermedio de sus abogados, Dr. [redacted] y Lcda. Carbini [redacted], depositó escrito de observaciones y argumentos adicionales en fecha 20 de octubre de 2025, vía el portal web del Poder Judicial.

LAS SALAS REUNIDAS, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1. Las Salas Reunidas están apoderadas de dos recursos de casación, el primero interpuesto por el Banco Múltiple BHD, S. A. y el segundo por [redacted] contra la sentencia ya indicada, cuyas partes recurridas son el Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales e Importadora Auto Luperón, [redacted]

[redacted]. Sobre la competencia

2. Según dispone el artículo 78 de la Ley núm. 2-23 *en ningún caso, sea cual fuere el motivo de casación, podrá producirse un tercer reenvío. Párrafo. - En ocasión de una tercera casación en el*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

ciclo procesal de un mismo litigio, corresponde a las Salas Reunidas dictar sentencia directa sobre el fondo, poniendo fin a la controversia.

3. En este caso, la competencia para conocer el asunto se determina porque se trata de un tercer recurso en el ciclo procesal, asunto que debe dirimirse por estas Salas Reunidas según la disposición legal citada para, de ser necesario, poner fin a la controversia.

II. Antecedentes del caso

4. De la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente:

a. con motivo de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, aporte en naturaleza, certificado de título y solicitud de transferencia, incoada por [redacted] y el Banco Múltiple BHD León, SA. (continuador jurídico del Banco Múltiple León, SA. y Banco Nacional de Crédito, SA.) contra [redacted] con la intervención voluntaria de la sociedad comercial Colegio Anacaona, SA. la cual, además, incoó una demanda reconvencional en nulidad de deslinde, transferencia y cancelación de certificado de título, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20105231 de fecha 25 de noviembre de 2010, cuyo dispositivo es el siguiente:

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

*"**PRIMERO**: En cuanto a la forma, declara buena y válida la litis sobre derechos registrados interpuesta por el señor [redacted] y Banco Múltiple León, S. A. (continuador jurídico del Banco Nacional de Crédito, S. A.) Contra el señor [redacted] por haber sido interpuesta conforme al derecho.*

***SEGUNDO**: Admite, como buena y válida en cuanto a la forma, la intervención voluntaria y demanda reconvencional hecha por el Colegio Anacaona, S. A., contra [redacted] y Banco Múltiple León (continuador jurídico del Banco Nacional de Crédito, S. A.) por haber sido hechas conforme al derecho.*

***TERCERO**: En cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes las conclusiones presentadas por los señores [redacted] y [redacted], así como las que por su parte presentó el Banco Múltiple León, S. A., (continuador jurídico del Banco Nacional de Crédito, S. A.) por los motivos antes descritos, acogiéndose en parte las conclusiones presentadas por el Colegio Anacaona, S. A., en consecuencia:*

1) Declara irregular la inscripción del derecho de propiedad hecha a favor del señor [redacted] respecto de una porción de terreno con una extensión de 4,375 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 110-REF.-780 del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional, solar 2

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

manzana 2696 por ser ella violatoria al derecho registrado primeramente a favor del Colegio Anacaona, S. A.

2) *Rechaza las conclusiones del señor Luís MI. González en cuanto a la solicitud de ejecución de la resolución dictada en fecha 5 de diciembre de 1994 dictada por el Tribunal Superior de Tierras en ocasión de la aprobación del procedimiento de deslinde y subdivisión hecho a requerimiento del señor [redacted] en el ámbito de la parcela 110-Ref.-780 del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional así como en lo que respecta a la solicitud de transferencia a su favor de los solares resultantes de dicho deslinde.*

3) *Declara la nulidad absoluta del deslinde y subdivisión hecho dentro del ámbito de la parcela No. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional, solar 2 manzana 2696 a requerimiento del señor [redacted] aprobado mediante resolución de fecha 5 de diciembre de 1994 por los motivos indicados en esta misma sentencia.*

4) *Declara nulo y sin valor jurídico alguno el contrato de venta suscrito entre los señores Luís MI. [redacted] y el señor [redacted] en fecha 13 de diciembre del 1994 en cuanto a los efectos relativos a la transmisión del derecho de propiedad del inmueble descrito como: una porción de terreno con una extensión de 4,375 mts. Dentro del ámbito de la Parcela No. 110-*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

Ref.-780, solar 2 manzana 2696, esto sin perjuicio de las demás acciones que en ejecución de las garantías debidas y demás consecuencias del contrato puedan derivar.

***CUARTO**: Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional realizar las siguientes operaciones, una vez esta decisión adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada:*

a) Cancelar las anotaciones realizadas en el certificado de título No.65-1593 que ampara el derecho de propiedad sobre una porción de 4,375,92 mts.2 en el ámbito de la parcela 110-REf.-780 del D. C. No.4 del Distrito Nacional a favor del señor [redacted] *por haberse verificado que al momento de registrarse el derecho de propiedad a su favor, el mismo había sido ya registrado a nombre del Colegio Anacaona, S. A., en consecuencia:*

A-1) Cancelar la constancia anotada en el certificado de título No. 65-1593 que ampara el derecho de propiedad del señor [redacted] *sobre una porción de 4375.92 mts.2 en el ámbito de la parcela 110-Ref.-780 del D. C. No.4 del Distrito Nacional.*

A-2) Cancelar la constancia anotada en el certificado de título No.65-1593 que ampara el derecho de propiedad del señor [redacted] *sobre una porción de 4,375.92 mts.2 en el ámbito de la parcela No.ll0-Ref.-*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

780 del D. C. No.4 del Distrito Nacional, por derivar su derecho de los registrados a favor del señor [redacted].

A-3) Cancelar la hipoteca inscrita sobre una porción de 4,375.92 mts.2 en el ámbito de la parcela 110-Ref.-780 del D. C. No.4 del Distrito Nacional, a favor del Banco Nacional de Crédito, S. A., conforme a la anotación No.19-2419; así como el duplicado de acreedor hipotecario expedido a su favor por estar fundamentado el mismo sobre un contrato de préstamo con garantía hipotecaria no oponible al titular del derecho válidamente registrado.

A-4) Cancelar los certificados de títulos Nos. 91-11400, 94-11401 y 94-11402 correspondientes al [redacted], [redacted], *234 y 235 expedidos en fecha 13 de diciembre del 1994 a favor de* [redacted] *a consecuencia de la ejecución del deslinde y subdivisión aprobado mediante sentencia de fecha 5 de diciembre de 1994.*

A-5) Cancelar las designaciones catastrales derivadas del procedimiento de deslinde y subdivisión practicado en el ámbito de la parcela 110-Ref.-780 del C. C. 4 del Distrito nacional, solar 2 manzana 2696 esto es: solar 2-2-A de la manzana 2696 del [redacted]*. No.4 del Distrito Nacional; solar 2-B manzana 2696 del C. C. No.4 del Distrito Nacional; solar 2-C manzana 2696 del* [redacted]*. 4 del Distrito Nacional, por derivar estas del deslinde cuya nulidad ha sido pronunciada por esta misma sentencia.*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

> *B) Mantener con toda vigencia y oponibilidad con que está investido el certificado de título No.98-8719 que ampara el derecho de propiedad del Colegio Anacaona, S. A. sobré del solar No.2 de la manzana 2696 del [redacted]. No.1 del Distrito Nacional con una extensión superficial de 4,375.00 mts.2 por derivar este del derecho de propiedad primeramente registrado y consecuentemente, primeramente, respaldado por la garantía del Estado Dominicano.*
>
> ***QUINTO:*** *Comuníquese esta decisión al Registrador de Títulos del Distrito Nacional y a la Dirección Regional de Mensura Catastral a fin de que proceda a su ejecución, tan pronto haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.*
>
> ***SEXTO:*** *Ordena a la secretaria del Tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por los artículos 118 y 119 de la ley 1542 sobre Registro de Tierras".* (Sic)

b. La referida decisión fue recurrida en apelación de forma separada e individual por: a) el Banco Múltiple BHD León, SA. (continuador jurídico del Banco Múltiple León, SA. y del Banco Nacional de Crédito, SA.); b) [redacted]; y c) [redacted] dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20113927 de fecha 19 de septiembre de 2011, que declaró inadmisibles

los referidos recursos por violación a las disposiciones del artículo 81 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que regula el plazo para su interposición.

c. No conforme con la decisión, [redacted] interpuso un recurso de casación, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 675 de fecha 20 de noviembre de 2013, la cual casó la decisión impugnada y envió el conocimiento del asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

d. A propósito de la casación con envío, la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó la sentencia núm. 201800093 de fecha 8 de junio de 2018, mediante la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia impugnada.

e. Inconformes, [redacted], [redacted] y el Banco Múltiple BHD León, SA interpusieron sendos recursos de casación, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 192 de fecha 16 de diciembre de 2022, la cual casó la decisión impugnada y envió el conocimiento del asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, sobre la base del siguiente argumento:

> *"El tribunal razona en la decisión que se ataca en casación, que se trata de un error por parte del Registrador de Títulos del Distrito Nacional registrar dos veces una única porción de terreno a dos beneficiarios distintos, sin embargo, el tribunal a quo obvió que, a la sazón, tanto la porción de* [redacted] *como las diferentes porciones adquiridas por* [redacted],

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

> [redacted] *y Estela Bank, estaban dentro de la parcela núm. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, puesto que el plano particular de la urbanización Los Cacicazgos no había sido sometido a un proceso de individualización, como es el proceso de deslinde, lo cual sucedió con posterioridad a la inscripción de los referidos contratos. De todo lo indicado se desprende, que la jurisdicción de alzada, al momento de valorar el recurso de apelación no apreció en su justa dimensión los elementos probatorios que sustentan la reclamación del derecho argüido, lo que se comprueba, en principio, por el simple análisis por parte de los jueces del fondo en el sentido del que quien registró primero le corresponde el derecho, sin valorar la forma en la que adquirieron la porción en litis y las diligencias procesales que se realizaron en el inmueble desde la primera venta suscrita entre el Estado dominicano y el señor* [redacted]*".*

f. Apoderado del envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central emitió su sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00573 de fecha 27 de noviembre de 2023, cuyo dispositivo es el siguiente:

> "***PRIMERO:*** *DECLARA inadmisibles los recursos de apelación incoados, el primero, por el Banco Múltiple BHD, continuador jurídico del Banco Nacional de Crédito, S. A., de generales que constan, mediante instancia introductiva de fecha 3 de enero del 2011; el segundo, por el señor* [redacted]*, de generales que constan, mediante instancia introductiva de fecha 14 de febrero del 2011 y, el tercero, por* [redacted] *mediante instancia de fecha 14 de enero del 2011, de generales que constan; todos respecto de la sentencia número 20105231*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

dictada, en fecha 25 de noviembre del 2010, por la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual, a su vez, estatuyó en torno a la demanda original (Litis de derechos registrados) en nulidad de deslinde, nulidad de aporte en naturaleza, nulidad de certificado de título y solicitud de transferencia, lanzada por el señor [redacted] y el Banco Múltiple León, S. A., contra el señor [redacted], en la cual intervino voluntariamente, lanzando demanda reconvencional, el Colegio Anacaona, S. A: proceso en el cual ha sido dictada sentencia de casación con segundo envío por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, marcada con el número 033-2020-SSEN-00840, de fecha 16 de diciembre del 2020, por los motivos vertidos en la parte considerativa de esta sentencia.

***SEGUNDO**: COMPENSA las costas, por los motivos expuestos al respecto previamente.*

***TERCERO**: ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: A) Desglosar, si así lo solicitaren, los documentos aportados al expediente por las partes, previa comprobación de calidades y dejar copia certificada de los mismos en el expediente. B) Proceder a la publicación de la presente sentencia".*

g. Inconformes, [redacted] y el Banco Múltiple BHD León, SA. interpusieron sendos recursos de casación los cuales serán decididos por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

III. Sobre la fusión de expedientes

5. En su memorial de defensa la parte correcurrida y recurrente incidental [redacted] solicita la fusión de los recursos de casación interpuestos contra la sentencia impugnada por el Banco Múltiple BHD, SA. y por él mismo en fechas 21 de febrero de 2024 (núm. [redacted]-RECA-00360) y 26 de febrero de 2024 [redacted]-RECA-00387), respectivamente.

6. Al verificar que ambos recursos pretenden la anulación de la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00573 de fecha 27 de noviembre de 2023, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central y se encuentran en estado de fallo, procede fusionar los indicados expedientes, conforme con las disposiciones del artículo 25 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

IV. Defecto de los correcurridos

A. Recurso de casación interpuesto por el Banco Múltiple BHD, S. A. [redacted]-RECA-00360)

7. Conforme con el acto núm. 85-2024 de fecha 23 de febrero de 2024 instrumentado por el ministerial [redacted], fue emplazada en casación la sociedad comercial Importadora Auto Luperón, SA. y [redacted], sin que a la fecha conste en el expediente que hayan comparecido con su memorial de defensa y constitución de abogado; por lo cual, en aplicación del párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23,

procede pronunciar el defecto contra Importadora Auto Luperón, SA. y [redacted].

B. Recurso de casación interpuesto por [redacted]-RECA-00387)

8. Conforme el acto núm. 94-2024 de fecha 1 de marzo de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], fue emplazado en casación el Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted], sin que a la fecha conste en el expediente que hayan comparecido con su memorial de defensa y constitución de abogado; por lo cual, en aplicación del párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, procede pronunciar el defecto contra el Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted].

V. Análisis de los medios de casación

A. Recurso de casación interpuesto por el Banco Múltiple BHD, S. A. [redacted]-RECA-00360)

9. En su único medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que si bien es cierto que la parte interviniente voluntaria Importadora Auto Luperón, SA., en grado de apelación debió ser convocada a las audiencias celebradas, no menos cierto es que la sanción a su falta de citación no es la inadmisibilidad del recurso, sino que para garantizar el debido proceso y el derecho de defensa el tribunal *a quo* debió reabrir los debates y ordenar la citación a esa parte para que pudiera ejercer sus derechos; que contrario a lo

establecido en la sentencia impugnada, todo juez como garante del derecho se encuentra en la obligación de ordenar todas las medidas necesarias para el cumplimiento de las reglas mínimas del debido proceso, sin importar la naturaleza del litigio; que la decisión impugnada no solo vulnera los derechos de la parte recurrente sino además los de Importadora Auto Luperón, SA., ya que sus pretensiones dependen del recurso de apelación en el que intervino, de lo contrario su intervención es improcedente.

B. Recurso de casación interpuesto por [redacted]-RECA-00387)

10. En su primer, segundo, tercer, cuarto y quinto medios de casación, la parte recurrente alega en esencia, que la corte de envío incurrió en violación a la ley, falta de base legal, desnaturalización de los hechos y violación a la autoridad de cosa juzgada al declarar inadmisible los tres recursos de apelación por no encontrarse la citación para comparecer a audiencia de la interviniente voluntaria sociedad comercial Importadora Auto Luperón, SA., quien sucumbió en sus pretensiones y no interpuso su correspondiente recurso de casación como parte afectada por el fallo; que la corte de envío no tomó en cuenta los efectos de la autoridad de la cosa juzgada relativa con respecto a la sociedad comercial Importadora Auto Luperón, SA., quien al no recurrir la sentencia dio aquiescencia implícita al fallo que rechazó su intervención voluntaria; que en tales circunstancias los recurrentes no estaban en la obligación de citar a quien ya no formaba parte de la instancia por la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; que la corte *a qua* incurre en error al

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

afirmar que la interviniente es forzosa, cuando fue una interviniente voluntaria, además, conforme el acta de audiencia de fecha 4 de mayo de 2023 se comprueba que fue la parte recurrida Colegio Anacaona, SA., quien solicitó formalmente a la corte *a qua* que aplazara la audiencia para que fuera citada la sociedad comercial Importadora Auto Luperón, SA.; que conforme con las declaraciones del Colegio Anacaona, SA., la interviniente voluntaria había sido citada en varias ocasiones, siendo la última la que le convocaba a comparecer a la audiencia de sometimiento de pruebas de fecha 14 de diciembre de 2021; que es reprochable a la corte *a qua* el hecho de que hayan transcurrido múltiples audiencias de sometimiento de pruebas sin que se les haya requerido a los recurrentes la citación de la interviniente voluntaria; que contrario a lo expuesto por la corte *a qua*, el recurrente [redacted] no estaba obligado a citar a la interviniente voluntaria que había incurrido en defecto en casación, sino que se trata de una facultad que no se imponía según se desprende de la lectura del artículo 66 párrafo I de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación.

11. Para declarar inadmisible los recursos de apelación interpuestos por el Banco Múltiple BHD, SA., [redacted] y [redacted], se verifica que el tribunal *a quo* motivó de la siguiente manera: *"6. El tribunal, en torno a la descrita situación procesal, fue enfático en inquirir a la parte recurrente, señor* [redacted]*, para que aclare si, a su juicio, no era menester citar a la mencionada entidad (Importadora Luperón), tomando en cuenta que se trata de un proceso de interés privado (litis) y, en virtud del principio dispositivo, son las partes las que dirigen sus pretensiones y, de su lado, los tribunales tutelan que dichas*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

pretensiones sean canalizadas con arreglo al debido proceso. 7. Ante el requerimiento del tribunal, la parte recurrente, señor [redacted]*, externó que, en su concepto, no era necesario citarla, porque se trata de una parte que no tiene interés en el caso y que solamente ha intervenido para retrasar; que, estando ya en la fase de fondo, no tendría sentido citarla para retrotraer el proceso a la etapa de pruebas. De su lado, las recurrentes* [redacted] *y Banco Múltiple BHD, continuador jurídico del Banco Nacional de Crédito, S. A., sostuvieron, la primera, que "nos adherimos a las conclusiones porque no fue parte tampoco en casación, no nos afecta a nosotros tampoco como co-recurrentes" y, la segunda, que: "Nos adherimos a los pedimentos, fue voluntaria y tenemos entendido que fue realizada en apelación, pero en una casación con envío no fue ni en la apelación inicial, porque esto es una segunda casación con envío y ya realmente creo que se le notificó; en algún momento se hizo un domicilio desconocido, porque tampoco apareció y ya realmente ha quedado así". Finalmente, la parte recurrida, Colegio Anacaona, sostuvo que era necesaria su citación. 8. Sobre el contexto procesal delimitado precedentemente, se concluye que la falta de citación a la Importadora Luperón quiebra las reglas mínimas del debido proceso, violándose el derecho de defensa que, según nuestro ordenamiento vigente, es fundamental e irrenunciable. Sin embargo, tratándose de un proceso de interés privado (Litis de derechos registrados), no pudiera, en buena técnica procesal, el tribunal conminar a una parte que, en virtud el principio dispositivo, ha accionado para que cite a una u otra parte. Las pretensiones las impulsan las partes conforme estimen pertinente, estando a cargo de los tribunales supervisar el respeto del debido proceso. Justamente, como se ha visto, se requirió al recurrente, señor* [redacted]*, para que se exprese sobre la omisión citatoria de referencia y la respuesta fue proseguir con el proceso, sin que ninguno de los demás co-recurrentes se opusiera a ello. (…) 11. Resulta forzoso, visto todo lo anterior, la declaratoria de inadmisibilidad de las pretensiones incursas en los recursos de apelación*

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

sometidos al escrutinio del tribunal, por haber las mismas sido formuladas en violación al derecho de defensa de la entidad Importadora Luperón, sin cumplir con la formalidad procedimental de convocar a las partes con posible interés en el caso. Y es que, al margen de los méritos de las pretensiones de dicha parte e independientemente de que haya sido declarado su defecto en sede casacional, la verdad procesal, según el expediente, es que se trata de una parte que integra la instancia desde la alzada del Departamento Norte y que fue, por igual, parte ante la Suprema Corte de Justicia. Era, pues, un deber ineludible respetar su derecho de defensa y, así como le fue notificada la sentencia de casación que apodera a este tribunal del caso, mediante acto núm. 478-03-21 de fecha 23 de marzo de 2021, del ministerial [redacted], debió citársele también para participar de las audiencias celebradas a esos efectos. Al no hacerlo, como se ha visto, se ha cerrado la posibilidad de que este tribunal, garante de la constitucionalidad, valore los méritos de pedimento alguno, lo cual se traduce, en términos procesales, como se ha dicho, en la inadmisibilidad del recurso. 12. Justamente la doctrina procesalista vanguardista ha tenido ocasión de establecer que es tendencia, en el ámbito procesal, la inadmisibilidad como remedio jurídico cuando no se cumple con las formalidades que manda el proceso (en este caso, citar a todas las partes instanciadas), pudiendo suplirse dicha inadmisibilidad de oficio, en caso de que no sea solicitado por las partes a saber: los medios de inadmisión no serán ya únicamente una sanción vinculada a la falta de derecho para actuar, en el sentido del artículo 44 de la Ley núm. 834-78, sino que operarán en el ámbito de las relaciones procesales, vale decir, respecto del acto procesal irregular. Irregularidad que, como se ha visto, consiste -en la especie- en no convocar a todas las partes con interés en el caso".

12. Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para el tribunal *a quo* declarar la inadmisibilidad de los referidos recursos de apelación se apoyó en que no se notificó a la

entidad Importadora Auto Import, SA., no obstante dicha situación haberse advertido en audiencia de fecha 4 de mayo de 2023; no obstante, es preciso indicar que al momento de adoptar su decisión la alzada no consideró que dicha entidad se trataba de un interviniente voluntario principal o agresivo, es decir, que sus pretensiones eran independientes de las partes del proceso en tanto que perseguían un fin único y autónomo como lo era la adjudicación a su favor de los derechos de propiedad de los inmuebles objeto de litis. En ese sentido, dada la característica de este tipo de intervención (agresiva) las consecuencias jurídicas constatas en cuanto a esta no podía influir en detrimento de las demás partes del proceso, como erróneamente así fue valorado.

13. En ese tenor, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *una jurisdicción incurre en falta de base legal cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión. El vicio de falta de base legal proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales*[1].

14. En esa tesitura, tal y como sostiene la parte recurrente [redacted], el tribunal de reenvió incurrió en el vicio de falta de base legal al no motivar adecuadamente respecto al tipo de intervención realizada por la entidad Importadora Auto Import, SA., con relación a las demás partes del proceso, lo que hace que su decisión se apoye en motivos erróneos, razón por los cual procede acoger los medios contenidos en

[1] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 2, 12 de diciembre 2012, BJ. 1225

el recurso de casación interpuesto por [redacted], sin necesidad de valorar el recurso de casación interpuesto por el Banco Múltiple BHD, SA. ya que este en igual sentido procuraba la casación total de la misma sentencia.

VI. Prohibición de envío y fallo directo

15. Cabe destacar que, los presentes recursos de casación se rigen por la Ley núm. 2-23, por haber sido interpuestos el primero, en fecha 21 de febrero de 2024 y, el segundo, en fecha 26 de febrero de 2024, cuando dicha ley estaba vigente en la jurisdicción de origen de la litis, conforme con la combinación del artículo 95 de esta norma y el artículo 1º del Código Civil[2].

16. El nuevo régimen casacional instituido por la citada Ley núm. 2-23 en procura de una mejor administración de justicia, presenta un recurso de casación eficaz y expedito, introduciendo nuevas instituciones jurídicas y facultades dadas a la Corte de Casación, entre ellas la posibilidad de *dictar fallo directo sobre el fondo del asunto*[3], haciendo justicia al

[2] Art. 1.- (Modificado por la Ley 1930 del 1949) (…) Las leyes, salvo disposición legislativa expresa en otro sentido, se reputarán conocidas en el Distrito Nacional y en cada una de las Provincias, cuando hayan transcurrido los plazos siguientes, contados desde la fecha de la publicación hecha en conformidad con las disposiciones que anteceden, a saber: En el Distrito Nacional, el día siguiente al de la publicación. En todas las Provincias que componen el resto del territorio nacional, el segundo día.

[3] Ley núm. 2-23, considerando octavo: Que el recurso de casación debe conservar de manera reforzada sus características de ser de interés público, extraordinario y limitado, pero menos formalista, de efectos no suspensivos y con posibilidades de juzgar directamente el fondo del litigio.

caso concreto. Inspirada en el derecho procesal europeo, en especial Francia[4], así como en países hispanoamericanos, se trata de la posibilidad de los jueces de casación de poner fin al conflicto en un tiempo razonable, cerrando la contestación por medio de la función dikelógica[5], contribuyendo a la eficiencia de la administración de justicia.

17. El fallo directo por parte de la Suprema Corte de Justicia como instituto de la casación puede responder a dos razones distintas: a) la facultad de las Salas Reunidas contenida en el artículo 38 de la Ley núm. 2-23, para emitir un fallo directo sobre el fondo sin vulnerar los derechos procesales de las partes involucradas, dado que estas han tenido la oportunidad de aportar las pruebas necesarias para fundamentar sus derechos, debatirlas de forma contradictoria y presentar argumentos en defensa de sus pretensiones; y b) la prohibición de un tercer reenvío, establecida en el artículo 78 de la Ley núm. 2-23.

18. En la especie, como se indicó en los antecedentes, este proceso ha tenido dos sentencias de casación, siendo esta la tercera vez que la litis llega a esta Suprema Corte de Justicia. En este contexto, el mencionado artículo 78 de la Ley núm. 2-23 refiere que, *en ningún caso, sea cual fuere el motivo de casación, podrá producirse un tercer reenvío. Párrafo: En ocasión de una tercera casación en el ciclo procesal de un mismo litigio, corresponde a las Salas Reunidas dictar*

[4] Incorporada en el artículo 131-5 de su *Code de l´Organisation Judiciaire*, texto que posteriormente replicó, al pie de la letra, comillas incluidas, en el segundo párrafo del artículo 627 de su C*ode de Procédure Civile*, de esta manera: También puede, en casación sin envío, poner fin al litigio, cuando los hechos, soberanamente constatados y apreciados por los jueces del fondo, permitan aplicar la regla de derecho correspondiente.
[5] "Dikelógica", por la diosa Diké, hija de Themis y Zeus, encargada, en la mitología griega, de hacer justicia en los negocios profanos, ante el deseo de aterrizar el proceso y darle término de una vez por todas.

sentencia directa sobre el fondo, poniendo fin a la controversia; se trata de una regla que prohíbe a la Corte de Casación emitir un tercer reenvío en el ciclo procesal de un litigio, obligándola a resolver el asunto mediante una sentencia directa sobre el fondo.

19. El artículo 78 de la Ley núm. 2-23 es fundamental para la solución del presente proceso, ya que constituye la base jurídica que justifica el fallo directo, y no el artículo 38 de la misma norma.

20. En efecto, mientras que este último confiere a la Suprema Corte de Justicia, en caso de que casare el fondo del asunto, la facultad de fallar directamente la sentencia que proceda cuando lo considere necesario para dispensar una buena administración de justicia; en el caso del artículo 78 existe obligación (no facultad) por parte de las Salas Reunidas de fallar directamente sobre el fondo para evitar un tercer reenvío, el cual está prohibido de manera absoluta. Esta disposición busca prevenir la dilación procesal que caracterizaba la legislación anterior, en la que los fallos casados podían dar lugar a un número indefinido de reenvíos, prolongando innecesariamente los litigios.

21. Otra diferencia entre los textos legales mencionados (párrafo I del artículo 38 y 78 de la Ley núm. 2-23) consiste en que mientras, en el primero, si la sentencia es casada por vicios formales, inobservancia del debido proceso y las reglas procesales, se procede siempre al envío o reenvío, en el segundo siempre existirá el deber de fallar directamente

para evitar un tercer reenvío, independientemente del motivo de la casación, tal y como sucede en la especie.

22. Debe precisarse que la prohibición de un tercer reenvío resulta plenamente aplicable en este caso, ya que es posible emitir una sentencia directa sobre el fondo, sin vulnerar los derechos procesales de las partes. Esto se debe a que ambas han contado con la oportunidad de argumentar y probar sus pretensiones, debatir y controvertir las pruebas que serán consideradas para la resolución del litigio y, en definitiva, ejercer plenamente su derecho a la defensa en todas sus vertientes.

23. En este contexto procesal, dado que la interpretación extensiva del artículo 78 de la Ley núm. 2-23 prohíbe un tercer envío—situación excepcional que permite el fallo directo, independientemente del motivo de casación—y considerando que las circunstancias lo justifican, estas Salas Reunidas deben resolver el fondo de la contestación y dictar sentencia directa, poniendo fin al proceso con una decisión concluyente, no susceptible de recurso en el Poder Judicial.

24. Cabe aclarar que, con esta actuación no se constituye la Corte de Casación en una tercera instancia, sino que sustituye la jurisdicción de reenvío que dictó la sentencia que ha sido anulada, propiciando la efectividad del derecho material y el respeto a las garantías fundamentales de los intervinientes en el proceso, configurándose lo que la doctrina internacional ha denominado *sentencia de reemplazo o sustitución*, sobre la cual ha

juzgado la Corte Constitucional colombiana, referente comparado útil para lo que aquí se trata, que: C*omo la sentencia de segunda instancia fue destruida, se hace indispensable ahora su reemplazo, pues sólo queda entonces en vigor la de primera instancia. Para dictar la sentencia sustitutiva de la que fue casada, es decir para volver a examinar la conducta que fue objeto de juzgamiento en la primera instancia, se realiza entonces un iudicium rescisorium, propio del juez ad quem. Esa función, en algunos países, como en Francia o en Italia, se cumple por un Tribunal de igual jerarquía al que profirió la sentencia de segundo grado que se destruyó en casación, tribunal éste al que se envía el proceso por la Corte de Casación para que profiera ese fallo, lo que se conoce como el reenvío del proceso, para que se dicte una nueva sentencia de segunda instancia. En Colombia, finalizada la casación con el iudicium rescindens, la Corte Suprema de Justicia en la respectiva Sala de Casación, asume entonces una función adicional, la de proferir el iudicium rescisorium, es decir, la de dictar la sentencia de reemplazo o sustitutiva de la que fue destruida por la prosperidad de la casación*[6].

25. La doctrina ha establecido que la sentencia de reemplazo "(…) se constituye como una particularidad de la jurisdicción nacional que prohíbe expresamente el reenvío"[7]; que "Técnicamente hablando, la sentencia de reemplazo tiene la misma naturaleza jurídica de la sentencia casada"[8]. En ese orden de ideas, la sentencia de reemplazo es la llamada a

[6] Sala Plena de la Corte Constitucional colombiana, sentencia C-998/04 del 12 de octubre de 2004.
[7] Palomo, D. (2016). "E*l recurso de casación en el fondo*", en Bordalí, A., Cortez, G., Palomo, D., *Proceso Civil: Los recursos y otros medios de impugnación*, Thomson Reuters, Santiago, p. 357.
[8] Figueroa, J., y Morgado, E. (2014). *Recursos procesales civiles y Cosa juzgada,* Thomson Reuters, Santiago, p. 164

ponerle fin al proceso y debe resolver la cuestión que había sido objeto del juicio, cumpliendo con un efecto sustitutivo.

26. Dicha solución resulta incompatible con el objeto de la antigua casación de verificar si la norma jurídica ha sido bien o mal aplicada en los fallos dictados en única o en última instancia por los tribunales del orden judicial; no obstante, constituye un mecanismo que persigue optimizar simultáneamente los fines nomofilácticos y protectores del *derecho a litigar de la nueva casación,* reduciendo los formalismos que frustran el control casacional de la Corte, en procura de una justicia pronta y oportuna, permitiendo poner fin al conflicto en un tiempo razonable.

27. Aclarado lo anterior, sobre el procedimiento para dictar sentencia directa, aplica el artículo 38 de la Ley núm. 2-23, el cual prescribe: *Artículo 38 (…)* ***Párrafo IV.-*** *Si la Corte de Casación está considerando estatuir sobre el fondo, el presidente de la sala, o quien le sustituya, deberá advertir a las partes de tal posibilidad, indicando los puntos del dispositivo de la sentencia impugnada que estima casar y el aspecto del fondo sobre el que podría estatuir, a fin de que, dentro del plazo común que les sea otorgado, depositen sus observaciones. (…)* ***Párrafo VII.-*** *Las partes podrán hacer reparos sobre los depósitos de documentos realizados por la contraparte.*

28. Los mandatos anteriores funcionan como garantía del principio de contradicción, imponiendo al presidente del órgano que juzgará, alertar previamente a las partes sobre la intención de resolver el fondo, a efectos de que formulen sus reparos "dentro del plazo

común que le sea otorgado". Sobre la producción de documentos, solo serán considerados los que hubieran sido debatidos ante los jueces del fondo, con lo cual queda claro que los jueces solo evaluarán las pruebas o piezas comunes y conocidas por las partes vinculadas a la instancia, no otras nuevas.

29. En cumplimiento con estas disposiciones el magistrado Luis Henry Molina Peña, en atribuciones de Juez Presidente de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, dictó el auto núm. 79/2025 fechado el 4 de septiembre de 2025, que ordenó comunicar a las partes que estas Salas Reunidas, ante la prohibición de otro reenvío, por disposición del artículo 78 de Ley núm. 2-23 consideran decidir el fondo de la controversia, y otorgó un plazo común de quince (15) días a todas las partes para presentar observaciones y argumentos adicionales sobre los aspectos indicados; acto que fue notificado a todas las partes conforme con los traslados de alguacil detallados en otra sección de esta decisión, a lo que estas obtemperaron mediante el depósito de escritos de ampliatorios, que serán ponderados más adelante.

30. Debe señalarse que el párrafo VI del artículo 38 de la citada Ley núm. 2-23 dispone: *La corte podrá convocar a las partes a una audiencia contradictoria para debatir el asunto o simplemente para obtener las aclaraciones que considere necesarias*.

31. De acuerdo con la citada norma, la celebración o no de audiencias en estos casos de fallo directo por parte de la Corte de Casación es una facultad discrecional de los jueces

que la componen, quienes podrán prescindir de ellas siempre y cuando no las consideren necesarias para dispensar un fallo justo, tanto en la forma como en el fondo. En definitiva, corresponderá a los jueces apoderados de las Salas Reunidas determinar si la celebración de audiencias es necesaria para garantizar los derechos de las partes y asegurar una correcta impartición de justicia material.

32. En este orden de ideas, en la especie cualquier aclaración que las partes estimaren necesaria, tuvieron la oportunidad de presentarla por escrito luego de la advertencia realizada por esta Corte de Casación mediante auto, garantizando plenamente el derecho de defensa y el debido proceso legal. Ante ese caso, estas Salas Reunidas consideran que el proceso escrito resulta ser el más idóneo para la mejor solución de este proceso frente a la necesidad de una justicia más rápida y eficaz para los litisconsortes[9], valorando que se trata de una litis con múltiples sentencias, en la que los hechos han sido ampliamente debatidos y las pruebas relevantes, en su mayoría documentales, obran en el expediente[10], las cuales se detallaran más adelante, a fin de emitir una solución jurídica definitiva.

[9] Lo indicado anteriormente no desmerita la importancia otorgada por el constituyente a la oralidad como instrumento al servicio del proceso y a la trascendencia de este último como método de solución de conflictos jurídicos. En efecto, el artículo 69.4 de la Constitución dominicana establece que las personas tendrán derecho a un juicio oral, público y contradictorio para la determinación de sus derechos de toda índole. Esto permite reconocer que la contradicción oral es vista como un mecanismo de ayuda para la apreciación de la prueba de los hechos (verdad material) a los cuales se aplicarán las normas jurídicas, lo que resume la metodología y función del derecho en la sociedad.
[10] Aportada por las partes; también se solicitó el expediente completo al tribunal de reenvío.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

33. Resulta oportuno señalar que el Párrafo VIII del artículo 38 dispone: *En virtud de que la facultad de dictar fallos directos en las condiciones señaladas consiste en que la Corte de Casación sustituya la jurisdicción de envío, en procura de una pronta y buena administración de justicia, la prohibición de reforma en detrimento del recurrente exige que el resultado del fallo directo no pueda perjudicar a la parte que hubiere sido recurrente en la última instancia en caso de casación con envío*; se trata del principio que prohíbe la reforma peyorativa o *reformatio in peius*[11], según el cual, si la Corte de Casación decide fallar directamente en lugar de remitir el caso a otra jurisdicción, no puede dictar una decisión que perjudique a la parte que recurrió en la última instancia previa al recurso de casación.

34. Sobre los poderes de la jurisdicción de envío, el artículo 67 de la Ley núm. 2-23 establece: *Reinicio de la instrucción. Ante la jurisdicción de envío, la instrucción se reinicia en el estado del procedimiento no afectado por la casación*.

35. Por lo expuesto, estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia han decidido anular la sentencia recurrida y retrotraer el proceso judicial al momento de su deliberación, debiendo conocer los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia núm. 20101848 de fecha 21 de mayo de 2010, dictada por la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. Al tratarse de una casación formal, la sentencia anulada se considera no pronunciada en lo que respecta a la aplicación del

[11] Principio que impide al órgano jurisdiccional que conoce de un recurso empeorar o hacer más gravosa la situación jurídica del recurrente —especialmente si se trata de una condena o sanción— reconocida previamente en la sentencia.

derecho a los hechos. El vicio formal identificado (supuesta falta de notificación a Importadora Auto Import, SA) provoca la anulación de sus motivaciones en toda su extensión debido a la relación de dependencia necesaria[12] ya que el tribunal *a quo* al momento de dictar su decisión no tomó en cuenta que la entidad Importadora Auto Import, SA., se trataba de un interviniente voluntario principal o agresivo, es decir, que sus pretensiones eran independientes de las partes del proceso en tanto que perseguían un fin único y autónomo como lo era la adjudicación a su favor de los derechos de propiedad de los inmuebles objeto de litis., como erróneamente así lo consideró el tribunal *a quo.* Como consecuencia, todas las motivaciones deben ser subsanadas, pues este vicio equivale a la falta de un verdadero juzgamiento. No obstante, la instrucción se mantiene al no resultar afectada. Por tanto, las partes y la causa regresan al estado de fallo.

VII. Pretensiones de las partes

36. Ante la anulación de las motivaciones dadas por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, en atribuciones de tribunal de reenvío, estas Salas Reunidas toman su lugar y proceden a dictar sentencia de reemplazo, respondiendo las cuestiones que fueron planteadas ante dicho tribunal, incluyendo las cuestiones incidentales que fueron acumuladas con el fondo, a saber:

[12] Artículo 36.- Fallo de casación con envío. La casación puede ser total o parcial…Párrafo II.- La censura contenida en una sentencia de casación se limita al alcance del medio que constituye la base de la casación, salvo el caso de indivisibilidad o de dependencia necesaria.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

Incidentales:

Parte recurrida [redacted]

37. En audiencia del 4 de mayo de 2023[13] el representante de dicha parte correcurrida solicitó:

"**Segundo:** Que el solar 2-A, 2-B y 2-C propiedad del señor [redacted], son inmuebles totalmente diferentes, compras diferentes, primeros adquirientes diferente, nosotros lo adquirimos el señor [redacted] y ellos lo adquirieron a tres señoras. En tal sentido, nosotros vamos a concluir en lo que respeta al Colegio Anacaona que esa intervención voluntaria sea declarada inadmisible por falta de interés, por el hecho de tratarse de un inmueble totalmente diferente a las partes…" (Sic)

Parte recurrente [redacted]

"DECLARAR INADMISIBLES las demandadas incidentales en INTERVENCIÓN VOLUNTARIA y DEMANDA RECONVENCIONAL incoadas por el COLEGIO ANACAONA, S. A., la primera porque al no existir litis principal por efecto del desistimiento y la aquiescencia de las partes principales, por ser la demanda en intervención accesoria que lo que persigue es adherirse a las pretensiones de una de las partes, al desaparecer la litis por el acuerdo precitado, carece de objeto, y en cuanto a la

[13] Acta depositada en el expediente.

segunda, esta debe provenir de las partes principales y casi siempre de la parte demandada, la cual no solo se limita a interponer sus medios de defensa, sino que con esta demanda pretende buscar una ventaja; que por el hecho de que el COLEGIO ANACAONA, S.A. no ser parte demandante ni demandada en el proceso principal ya desistido, esa demanda resulta totalmente irrecibible e inadmisible". (Sic)

Sobre el fondo:

38. En la misma audiencia de fecha 4 de mayo de 2023[14], las partes concluyeron al fondo de la manera siguiente:

Parte recurrente Banco Múltiple BHD, SA

"PRIMERO: Declarando regular y válido el recurso de apelación interpuesto por el Banco Nacional de Crédito, que actualmente es el Banco Múltiple BHD, en contra de la sentencia dictada en fecha 25 de noviembre del 2010, por Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original. SEGUNDO: Revocando la sentencia recurrida y en consecuencia: a) Rechazando los alegatos del Colegio Anacaona por ser esta institución última en registro con relación al registro de los derechos invocados por [redacted] y por vía de consecuencia [redacted], Banco Nacional de Crédito, circunstancia procesal esta última igual avalada por la certificación de la Dirección General

[14] Acta depositada en el expediente.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

de Bienes Nacionales expedida en 08 de diciembre de 1994 y la fecha de los deslindes llevados a cabo a requerimiento de la parte envuelta en la presente Litis, según se consigna en otra parte del escrito; b) Rechaza los alegatos del Colegio Anacaona y del señor [redacted], ya que estos no pueden desconocer la transferencia del derecho en qué se basa a un certificado de título libre de cargas y gravámenes ya título honeroso y si de buena fe que fuera hecha a favor de la concluye. TERCERO: Ordenando la cancelación de los certificados de títulos, 94-1[redacted]01 y 94-114002 expedido por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional a favor de [redacted] sobre los solares número A-2, 2-A, 2-B y 2-C de la manzana 2696 del Distrito Catastral número 1 del Distrito Nacional. CUARTO: Ordenando la cancelación del certificado de títulos número 98-8719, de fecha 26 de septiembre del 2002, a favor del Colegio Anacaona sobre el solar número 02 de la manzana 2696 del Distrito Catastral 1 del Distrito Nacional. QUINTO: Ordenando la cancelación de los certificados de títulos expedidos a favor de [redacted] y Banco Nacional de Crédito, sobre una extensión de 4,375 M2 de la parcela número 110-REF 780, solar número 02, manzana 2696 según plano particular del Distrito Catastral número 04 del Distrito Nacional, para en su lugar expedir los certificados de títulos correspondientes a los solares número 2-A, 2-B y 2 C de la manzana 2696 del Distrito Catastral número 1 del Distrito Nacional, a favor de [redacted], así como la inscripción de la hipoteca consentida por este sobre los sindicados inmuebles a favor del Banco Nacional de Crédito por la suma de RD$10,000,000 de pesos a un interés anual del 12%, según acto de fecha de 20 de septiembre del 2001, legalizado por el [redacted] de los del número del Distrito Nacional, Licdo. [redacted] y que ya había

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

sido inscrito el 03 de enero del 2002 bajo el número 369, [redacted] de actos relativos de la propiedad inmobiliaria como ventas permutas, etcétera, número 200. SEXTO: Ordenando la ejecución de la sentencia a intervenir a cargo de la Registradora de Títulos del Distrito Nacional. SEPTIMO: Disponiendo a cualquier otra medida que tiende a facilitar la inscripción de la ejecución de la hipoteca convencional, particularizada anteriormente en todas sus consecuencias legales. OCTAVO: Que se nos otorgue un plazo de 15 días para un escrito ampliatorio y justificativo de las presentes conclusiones y que al vencimiento del término que se le otorgará a la parte recurrida, un plazo de contrarréplica de 10 días y que, al igual que el pedimento de [redacted], que sea a partir de que las notas de audiencias sean debidamente expedidas" (sic).

Parte recurrente [redacted]

"PRIMERO: DECLARAR bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación por haberse incoado conforme a la ley; y en cuanto al fondo. SEGUNDO: REVOCAR en todas sus partes por propia autoridad y contrario imperio la Decisión No. 20105231, dictada-en fecha 25 de noviembre de 2010 por la QUINTA SALA DEL Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional del departamento: central, por improcedente, infundada y carente de base legal, y, en consecuencia. TERCERO: ACOGER exclusivamente las conclusiones contenidas en la instancia introductiva de la Litis que figuran copiadas en las páginas 4 y 5 de la sentencia apelada, consistentes en las siguientes: 1. DECLARAR nulo el deslinde realizado por el COLEGIO ANACAONA, S. A., con

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

relación a dicho inmueble, así como la inscripción de este realizado en el libro de inscripción No. 1584, [redacted] Título expedido al efecto marcado con el No. 98-8719. 2. DECLARAR bueno y válido el acto de venta de fecha 13 de diciembre de 1994, intervenido entre los señores [redacted] (como vendedor) y [redacted] (como comprador), con relación a la porción de terreno de 4,375.98 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 110-REF--780, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional. 3. MANTENER vigente el Certificado de Título No. 65-1593 expedido en fecha 3 de enero de 2002 a favor de [redacted], que ampara su derecho de propiedad sobre una porción de terreno de 4,375.98 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 110-REF-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, porción correspondiente al Solar 2 de la Manzana 2696 del plano particular del inmueble identificado como Parcela No. 11-REF-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional. 4. DECLARAR bueno y valido el contrato de préstamo hipotecario de fecha 27 de diciembre de 2001, intervenido entre el señor [redacted], C. POR 4. (LUMADA) y el BANCO NACIONAL DE CREDITO, S.A., con relación al inmueble propiedad de [redacted]; así como el Certificado de Título, duplicado del acreedor hipotecario expedido por el REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL en fecha 3 de enero de 2002, para amparar los derechos del acreedor hipotecario, BANCO NACIONAL DE CREDITO, S. A., actualmente BANCO BHD, S. A. 5. Disponer cualquier otra medida que tienda a facilitar la inscripción de la ejecución de la hipoteca convencional particularizada anteriormente con todas sus consecuencias legales. CUARTO: Tal como

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

consta en las páginas 4 y 5 de la sentencia objeto de apelación, el señor [redacted] ratifica las conclusiones siguientes: "En cuanto a la parte de nuestras conclusiones que sean contradictorias a las del BANCO LEON, S. A. continuador jurídico del BANCO NACIONAL DE CREDITO, S. A., esta parte desiste de esas conclusiones y se adhiere plenamente a que el Sr. [redacted] sea beneficiado por los deslindes que en el año 1994 fueron realizados y aprobados al señor [redacted], quien es el causahabiente y quien vende y cede todos los derechos a favor del exponente [redacted], que conste que en esa parte de las conclusiones dicho señor se adhiere en todas sus partes a las conclusiones del BANCO LEON, S. A.", siendo las conclusiones finales de dicha entidad Bancaria las siguientes: 1. ORDENAR la cancelación de los Certificados de Títulos 94-11400, 94 11401 y 94-11402 expedidos a favor de [redacted] sobre los solares Nos. 2-A, 2-B y 2-C, de la Manzana 2696del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional. 2. ORDENAR la cancelación de los Cartas Constancias (duplicados del dueño y del acreedor hipotecario), expedidos a favor de [redacted] y del BANCO NACIONAL DE CREDITO, S. A., sobre una extensión de 4,375.98 m2 de la Parcela No. 110-REF-780 (Solar No. 2, Manzana 2696, según plano particular) del D. C. No. 4 del Distrito Nacional, y en su lugar expedirlos Certificados de Títulos correspondientes a los solares Nos. 2-A, 2-B y 2 C, de la Manzana 2696 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, a favor de [redacted]; así como la inscripción de la hipoteca consentida por éste sobre los indicados inmuebles a favor del BANCO NACIONAL DE CREDITO, S. A., por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

(RD$10,000,000.00), a un interés anual del 12% según acto de fecha 20 de septiembre del 2001, legalizado por el [redacted] de los del Número del Distrito Nacional, LIC. HECTOR JOSÉ VALENTIN y que ya había sido inscrito el 3 de enero del año 2002, bajo el No. 369, [redacted], del libro de inscripciones de actos relativos de propiedad inmobiliaria como ventas, permutas, etc. No. 200. 3. ORDENAR la ejecución de la sentencia a intervenir a cargo de la Registradora de Títulos del Distrito Nacional. 4. Disponer cualquier otra medida que tienda a facilitar la inscripción de la ejecución de la hipoteca convencional particularizada anteriormente con todas sus consecuencias legales. QUINTO: En cuanto a la intervención forzosa notificada a la DIRECCION GENERAL DE BIENES NACIONALES, el señor [redacted] concluye de la manera siguiente: PRIMERO: DECLARAR buena y válida en cuanto a la forma la demanda en intervención forzosa por haber sido incoada conforme al derecho; y en cuanto al fondo, SEGUNDO: COMPROBAR que: 1) Mediante las certificaciones expedidas en fechas 8 de diciembre de 1994 y 13 de julio de 2016 por la Dirección General de Bienes Nacionales, se hace constar que en los archivos de esa institución reposa el expediente relativo a la venta concertada con el señor [redacted] según el contrato de fecha 17 de julio de 1978; y 2) Que mediante copias certificadas expedidas en fecha 7 de agosto de 2012 por la referida institución estatal, constan conformes a sus originales, el poder otorgado en fecha 17 de julio de 1978 por el entonces presidente de la República y el contrato No. 04273 suscrito en la misma fecha mediante el cual señor [redacted] adquirió la porción de terreno de 4,375.98 metros cuadrados; y, en consecuencia, DECLARAR YRATIFICAR la legitimidad y regularidad de la venta realizada por el ESTADO

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

DOMINICANO a favor del señor [redacted] de generales antes indicadas, según consta en el contrato no. 04273 de fecha 17 de julio de 1978, certificadas las firmas por el Dr. [redacted], [redacted] de los del Número del Distrito Nacional, del inmueble siguiente: "Una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela No. 110-REF-780 DEL D. C. No. 4 del Distrito Nacional, con un área superficial de 4,375.98 metros cuadrados, que corresponde al Solar No. 2 de la Manzana No. 2696, del D. C. No. 1 del Distrito Nacional, del plan matricular de la Urbanización Los Cacicazgos, cuyos linderos son los siguientes: Al Norte: Calle Camini; al Este: Solares Nos. 3 y 10 de la misma manzana; al Sur: Avenida Anacaona y al Oeste: Calle y Peatonal"; COMPROBAR además que, en el indicado contrato se establece la ubicación de la porción vendida conforme plano elaborado en fecha 28 de junio de 1978 por el Departamento de Catastro de la DIRECCION GENERAL DE BIENES NACIONALES. SEXTO: En cuanto a la demanda en intervención forzosa incoada por el señor [redacted] contra el Colegio Anacaona, S. A. mediante Acto No. 410-2021 de fecha 7 de mayo de 2021, del alguacil [redacted], Ordinario de la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, depositada mediante inventario recibido en fecha 26 de enero de 2023: PRIMERO: DECLARAR buena y valida en cuanto a la forma la presente demanda en intervención forzosa por haber sido interpuesta conforme al derecho; y en cuanto al fondo. SEGUNDO: COMPROBAR y DECLARAR los siguiente: 1. Que, al ser aprobados en fecha por la DIRECCIÓN= GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES, los trabajos técnicos del deslinde y subdivisión sometido por el señor [redacted], mediante Resolución dictada por el TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

en fecha de fecha 5 de diciembre de 1994, fueron definitivamente aprobados, resultando los Solares 2-A, 2-B y 2-C de la Manzana 2696 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, ordenándole al REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL expedir los certificados de títulos correspondientes; 2. Que posteriormente el TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL, mediante Decisión No. 31 dictada en fecha 26 de mayo de 1998, revisada por el TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS en fecha 14 de septiembre de 1998, aprobó a favor del COLEGIO ANACAONA, S. A., un deslinde resultando el Solar 2, Manzana 2696 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, solapando, superponiéndose en el mismo lugar donde le fue aprobado su deslinde, mucho tiempo antes al señor [redacted] en fecha 5 de diciembre de 1994; 3. Que ambos deslindes fueron practicados dentro del ámbito de la Parcela No. 110-REF-780 DEL D. C, No, 4 del Distrito Nacional, en la que el ESTADO DOMINICANO era y es propietario de una extensa porción de terreno; 4. Que el deslinde aprobado al COLEGIO ANACAONA, S.A. en fecha 26 de mayo de 1998, según los informes rendidos en fecha 22 de abril de 2016 por la DIRECCION NACIONAL DE MENSURAS CAATASTRALES, y en fecha 21 de noviembre de 2016 por la DIRECCION GENERAL DE BIENES NACIONALES, establecen que el deslinde aprobado en fecha 5 de diciembre de 1994 al señor [redacted], fue realizado y aprobado primero que el aprobado al COLEGIO ANACAONA, S. A., y, en consecuencia, el Solar No. 2 de la Manzana 2696 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, amparado el derecho de propiedad a nombre de dicha entidad, según consta en el Certificado de Título No. 98-8719. expedido en fecha 29 de septiembre de 1998 por el REGISTRO DE TÍTULOS DEL

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

DISTRITO NACIONAL, solapa, se superpone en los Solares 2-A, 2-B y 2-C de la Manzana 2696 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, resultantes del deslinde y subdivisión aprobados al señor [redacted]; y, en consecuencia. TERCERO: Declarar nulos los trabajos de deslinde aprobados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, mediante Decisión No. 31 dictada en fecha 26 de mayo de 1998, revisada por el TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS en fecha 14 de septiembre de 1998, a favor del COLEGIO ANACAONA, S. A., resultando el Solar 2, Manzana 2696 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, por haberse aprobado con posterioridad al deslinde aprobado al señor [redacted] en fecha 5 de diciembre de 1994, ya que dicho deslinde solapa, se superpone en el mismo lugar donde le fue aprobado el deslinde y subdivisión a este último; y, en consecuencia. CUARTO: ORDENAR al REGISTRO DE TÍTULOS DEL DISTRITO NACIONAL, CANCELAR el Certificado de Título No. 98-8719, expedido en fecha 29 de septiembre de 1998, a nombre del COLEGIO ANACAONA, S. A., acreditándolo como propietario del Solar No, 1, Manzana 2696 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, y en su lugar expedirle la Carta Constancia correspondiente. QUINTO: ORDENAR a la DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES y a la DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO CENTRAL. CANCELAR del sistema cartográfico nacional, la designación y/o posición catastral correspondiente al Solar No. 1, Manzana 2696 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, resultante del deslinde aprobado al COLEGIO ANACAONA, S. A. SEXTO: CONDENAR al COLEGIO ANACAONA, S. A. al pago de las costas legales, ordenando su distracción a favor de los Licdos. [redacted] y

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

[redacted], abogados que afirman estarlas avanzando en su totalidad. SÉPTIMIO: En cuanto a las conclusiones del demandado [redacted], COMPROBAR YDECLARAR que mediante DECLARACIÓN suscrita en fecha 27 de marzo de 2015, certificadas las firmas por el Lic. [redacted], [redacted] del Distrito Nacional, matrícula 5579, dicho señor y el señor [redacted], mediante la cual el primero dio aquiescencia a las conclusiones y del señor [redacted], en el sentido de que acogieran sus pretensiones consistentes en que no se opone a que los certificados de títulos expedidos a su nombre a consecuencia del deslinde y subdivisión aprobado mediante Resolución dictada por el TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS en fecha 5 de diciembre de 1994, resultando los Solares 2-A, 2-B y 2-C que se describen en el referido documento, sean cancelados, y en su lugar, expedirlos a nombre del señor [redacted]; y COMPROBAR YDECLARAR además, que por ese mismo acto, el señor [redacted] desiste de la litis principal, así como de todas las acciones interpuestas en contra del señor [redacted], según consta en el documento depositado mediante pieza No. 55 del inventario de pruebas depositado y sometido en fecha 26 de mayo de 2022, documento que previamente fue depositado en fecha 18 de septiembre de 2015, y que como fruto de ese acuerdo desaparece o resulta inexistente la litis principal, y por vía de consecuencia, DECLARAR INADMISIBLES las demandadas "incidentales en INTERVENCIÓN VOLUNTARIA y DEMANDA RECONVENCIONAL incoadas por el COLEGIO ANACAONA, S. A., la primera porque al no existir litis principal por efecto del desistimiento y la aquiescencia

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

de las partes principales, por ser la demanda en intervención accesoria que lo que persigue es adherirse a las pretensiones de una de las partes, al desaparecer la litis por el acuerdo precitado, carece de objeto, y en cuanto a la segunda, esta debe provenir de las partes principales y casi siempre de la parte demandada la cual no sólo se limita a interponer sus medios de defensa, sino que con esta demanda pretende buscar una ventaja; que por el hecho de que el COLEGIO ANACAONA, S. A. no ser parte demandante ni demandada en el proceso principal ya desistido, esa demanda resulta totalmente irrecibible e inadmisible. OCTAVO: RECHAZAR todas y cada una de las conclusiones vertidas por el COLEGIO ANACAONA, S. A. contenidas en su intervención voluntaria incluyendo su acción reconvencional, así como las conclusiones de inadmisibilidad del recurso de apelación incoado por el señor [redacted] por improcedentes infundadas y carentes de base legal. NOVENO: RECHAZAR las conclusiones de la DIRECCION GENERAL DE BIENES NACIONALES por ser extra o ultra petita. DECIMO: CONDENAR al COLEGIO ANACAONA, S. A. al pago de las costas procesales, ordenando su distracción en provecho de los abogados infrascritos, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad. Vamos a solicitarle un plazo para el señor Luis Manuel de 15 días para depositar un escrito ampliado de los motivos que justifican las conclusiones que le hemos presentado y luego un plazo de 10 días, al vencimiento de cualquier plazo que incluyan Las partes adversas, para depositar un escrito de réplica y vamos a solicitar con mucho respeto que ese plazo comience a correr a partir de la fecha en que nosotros podamos conseguir la transcripción del acta de audiencia de este día para

poder nosotros contestar cualquier pedimento que se haga aquí oralmente y nosotros poder tener la oportunidad de defendernos, bajo reservas" (sic).

Parte recurrida [redacted]

"PRIMERO: Declarar, regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], recurso que se está conociendo. SEGUNDO: Que se rechacen en todas sus partes las conclusiones vertidas a este tribunal por el señor [redacted] en el presente recurso. TERCERO: Que se ordene al registrador de títulos mantener con todas sus garantías legales, los certificados de título 9411400, 9411104 y 9411402 que amparan los solares 2-A, 2-B y 2-C de la manzana 2696 del Distrito Catastral, número 1 del Distrito Nacional, contenido en el [redacted], 34 y 235 del 13 de julio de 1994, esas son las primeras conclusiones que nosotros tenemos, y haréis justicia. En el aspecto B, nosotros vamos a concluir de la siguiente manera en lo que se refiere al interviniente voluntario del Colegio Anacaona. PRIMERO: Que se nos libre acta que el solar 2, manzana 2696 del [redacted] núm. 02, fue adquirido a la señora [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], que fueron los primeros adquirientes de esos solares que lo aportaron en naturaleza, esas porciones según lo que establece el interviniente voluntario. SEGUNDO: Que el solar 2-A, 2-B y 2-C propiedad del señor [redacted], son inmuebles totalmente diferentes, compras diferentes, primeros adquirientes diferente, nosotros lo adquirimos el señor [redacted] y ellos lo adquirieron a tres señoras. En

tal sentido, nosotros vamos a concluir en lo que respeta al Colegio Anacaona que esa intervención voluntaria sea declarada inadmisible por falta de interés, por el hecho de tratarse de un inmueble totalmente diferente a las partes y que se nos otorgue un plazo de 20 días para nosotros producir los escritos justificativos a las presentes conclusiones verbales, bajo reserva" (sic).

Parte recurrida Colegio Anacaona, SA.

"PRIMERO: Que luego de las diferentes declaraciones y comprobaciones que en la presente instancia se imponen fruto de los distintos pedimentos de las partes recurrentes, desestimas en todas y cada una de sus partes los recursos de apelación ejercidos por el señor [redacted]. el Banco BHD, que se desestimen esas apelaciones del señor [redacted] y el Banco BHD, así como la producida por el señor [redacted], en tanto adversan al Colegio Anacaona, en tanto adversan en el Colegio Anacaona, tanto por improcedente, mal fundada y carente de sostén legal, como por la imposibilidad jurídica que se tiene en la especie para que esas pretensiones puedan ser acogidas respecto del inmueble propiedad del Colegio Anacaona, propietaria registrada de más de 40 años. Que se desestimen las peticiones de inadmisibilidad producidas por los corecurrentes y [redacted] y [redacted], que siempre que no sean declaradas irrecibibles, vulneran la inmutabilidad del proceso y los términos del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, así como por ser extrañas a sus respectivos recursos de apelación, que dispongáis la total confirmación de la decisión

recurrida. TERCERO: Que condenéis al pago de las costas a los recurrentes con distracción y en provecho de los abogados de la recurrida para corecurrir al Colegio Anacaona, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte. El tema de los plazos se nos confiera un plazo de 15 días a vencimiento de los que le sean concedidos a las partes recurrentes y lo tradicional de 10 días para la contrarréplica pertinente y bajo la más amplia reserva Presidencia, es justicia que se os pide" (sic).

39. El aval probatorio es el descrito en la sentencia impugnada, documentos que conforman el expediente y serán debidamente ponderados y valorados para la decisión que será adoptada.

VIII. Incidentes

40. La parte recurrida [redacted] solicitó incidentalmente al tribunal de reenvío que fuera declarada inadmisible por falta de interés la intervención voluntaria realizada por el Colegio Anacaona, SA., debido a que los derechos de propiedad que esta adquirió dentro de la parcela núm. 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, fueron obtenidos de manos de [redacted], mientras que [redacted] los obtuvo por compra realizada a [redacted], de modo que se trata de diferentes derechos. En el mismo sentido, la parte recurrente [redacted] solicitó la inadmisibilidad de la intervención voluntaria del Colegio Anacaona, SA., ya que por el efecto del desistimiento realizado entre las partes y ser la demanda en intervención

accesoria a las pretensiones de una de las partes principales, al desaparecer la litis producto de ese acuerdo, entonces dicha intervención carece de objeto. Del mismo modo, solicitó que se declarara inadmisible la demanda reconvencional incoada por el Colegio Anacaona, SA., debido a que con esta se pretende obtener una ventaja en el litigio y, por tanto, a dicha entidad no ser parte demandante ni demandada su demanda debe ser declarada inadmisible e irrecibible.

41. En respuesta a las referidas pretensiones incidentales propuestas tanto por la parte recurrente [redacted] como por la parte recurrida [redacted], es preciso indicar que se refieren a atacar precisamente aspectos que constituyen el fondo del recurso, por lo que luego en caso de verificar si proceden los méritos de la acción recursiva, entonces se procederá a determinar la validez de la demanda original, incluyendo todo lo relativo a la intervención voluntaria en cuestión, motivos por los cuales estas Salas Reunidas desestiman los referidos incidentes.

IX. En cuanto al fondo

42. Con motivo de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, aporte en naturaleza, certificado de título y solicitud de transferencia incoada por [redacted] y el Banco Nacional de Crédito, SA (actualmente Banco Múltiple BHD León, SA) contra [redacted], con la intervención voluntaria del Colegio Anacaona, SA., en relación con la parcela núm. 110-REF-780 del Distrito Catastral núm. 4

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

(solar núm. 2 de la manzana núm. 2696) del Distrito Nacional, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20105231 el 25 de noviembre de 2010, cuyo dispositivo se encuentra transcrito anteriormente.

43. Que el Juez de Jurisdicción Original en la decisión impugnada, entre sus fundamentos señaló, entre otras cosas, lo siguiente:

"Que en este caso, a partir de la descripción catastral del inmueble descrito antes en el certificado de títulos No. 98-8719 expedido por el Registrador a nombre del Colegio Anacaona, S.A., como de aquella contenida en la constancia anotada en el certificado No. 65-1593 a favor del señor [redacted], podemos comprobar que en ambos títulos se registra el derecho de propiedad sobre una porción de terreno con un área superficial de 4,375 Mts dentro de la parcela No. 110-Ref-780 del Distrito Cat Distrito Nacional, ambas limitadas por los mismos linderos, esto es: Al Norte calle Camini, al Este solares Nos. 3 y 10, al sur Ave. Anacaona y al Oeste Calle Camino Peatonal, es decir que, contrario a lo alegado por una de las partes y como premisa inicial, tenemos que en la especie, se trata de un mismo inmueble respecto del cual fue registrado el derecho de propiedad a favor de dos personas distintas, que resulta de la concordancia existente entre los elementos catastrales que sirven para individualizar los inmuebles a saber: designación catastral, ubicación, linderos, extensión superficial; Que en esas circunstancias, verificada la duplicidad de registros, los derechos y las pretensiones del señor [redacted] y el Banco Nacional de Crédito S.A. están supeditados al reconocimiento del derecho de propiedad de su causante, es decir, del señor [redacted], en

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

consecuencia, resulta procedente que en primer orden, este Tribunal determine cuál de los derechos de propiedad registrados sobre el inmueble descrito como una porción de terreno con un área de 4,375 Mts de la parcela No. 110-Ref-780 del Distrito Catastral 4 Del Distrito Nacional, es regular y en razón a ello debe permanecer vigente; Que los principios registrales han sido definidos por la doctrina como las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, siendo estos el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestados en criterios fundamentales, que sirven para orientar el sistema registral. Que entre otros, el sistema registral dominicano cuenta con dos principios fundamentales: de una parte, el principio de publicidad materializado en los requerimientos de inscripciones de los actos relativos a bienes inmuebles y sus afecciones con lo que el legislador pretende que, al ser dicha inscripción un hecho público, cualquier interesado pueda tomar comunicación sobre las condiciones en que existe un derecho real; y por otro lado el Principio de Prioridad, el cual hace referencia a que, la preferencia conferida por los registros públicos a los derechos registrados estén determinados por la fecha de su inscripción y, a su vez, la fecha de inscripción esté determinada por el día y la hora de su presentación, o lo que es lo mismo: "prior in tempore prior in jure" (El primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho); Que a partir de los documentos que conforman el expediente en cuestión, sobre todo a partir del contenido de las constancias anotadas expedidas por el Registro de Títulos a nombre de los diferentes actores de este proceso, el Tribunal ha podido establecer que originalmente la propiedad sobre el inmueble en cuestión, para el año 1978 fecha en que se documenta el primer acto traslativo de

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

propiedad, estaba registrada a favor del Estado Dominicano; Que en ese mismo orden de ideas, quedó demostrado en la instrucción de este proceso que desde el día 28 de agosto del 1978 el derecho de propiedad adquirido por las señoras [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] mediante contratos de ventas suscritos al efecto con el Estado Dominicano en fecha 2 de agosto de ese mismo año, fueron registrados por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional el cual, consecuentemente, emitió a favor de dichas adquirientes las correspondientes constancias anotadas en fecha 21 de septiembre del 1978. Que este derecho registrado, no fue contestado a pesar de su oponibilidad frente a terceros por efecto del cumplimiento de los requerimientos de publicidad, siendo este entonces traspasado mediante acto de dación en pago de fecha 27 de abril del 1979 a favor del Colegio Anacaona S.A., razón social que en fecha 22 de mayo del 1980 depositó ante el Registro el acto traslativo en cuestión, siéndole expedido a esta última las correspondientes constancias anotadas que declaraban la existencia de su derecho de propiedad sobre el inmueble en fecha 10 de julio de 1980; Que por otro lado, el derecho de propiedad ostentado por el señor [redacted] deriva de un acto de compra venta suscrito entre él y el señor [redacted] en fecha 18 de marzo del 1986 acto que según el contenido de la constancia expedida a nombre del señor [redacted], fue depositado en el Registro de Títulos en fecha 29 de septiembre del 1994, día en que también fue emitida a favor del comprador la constancia anotada en el certificado de título No. 65-1593; Que en este caso, no pudo ser establecido de manera documental el historial del derecho de propiedad del señor [redacted] respecto del inmueble en cuestión, pues respecto del mismo figura la ejecución de un instrumento de

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

transmisión no localizado, suscrito entre él y un cedente respecto del cual, tampoco existe registro alguno que permita comprobar la existencia de derecho registrados a su nombre derivados a su vez de una supuesta transferencia hecha a su favor por el Estado Dominicano, propietario original del inmueble objeto de esta litis, quien como hemos dicho anteriormente, solo reconoce la venta hecha a favor de las señoras [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] a su vez causantes del Colegio Anacaona S.A., por encontrase la misma debida y regularmente documentada y registrada en: poderes, actos de venta, recibos de pago, constancias anotadas etc; Que no obstante lo anterior, tenemos que: el derecho de propiedad sobre el inmueble fue registrado a favor de las señoras [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] desde el día 28 de agosto de 1978 y traspasado de ellas al Colegio Anacaona S.A. razón social última a cuyo favor figura el registro del derecho de propiedad desde el 22 de mayo de 1980; Que por otro lado, el derecho del señor [redacted] fue registrado el día 29 de septiembre del 1994 y deriva de un acto suscrito en fecha 18 de marzo del 1986, es decir, que obviando la publicidad y la oponibilidad frente a los terceros del contrato suscrito entre [redacted] y [redacted], al momento en que éste último adquiere la propiedad sobre el inmueble, ese derecho de propiedad había sido reconocido e inscrito en los registros públicos a favor del Colegio Anacaona hacían ya seis años conforme lo evidencian los documentos ya descritos; Que si bien es cierto que por aplicación del texto legal antes descrito, toda persona a cuyo favor se hubiese expedido un certificado de título sea en virtud de un acto traslativo del derecho de propiedad o sea en ejecución de una sentencia, retendrá dicho derecho en la forma en que haya adquirido el mismo con la

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

garantía y protección del Estado Dominicano, no es menos cierto que ello es a condición de los certificados sean expedidos de forma regular y legitima previo cumplimiento de las disposiciones de la ley y los reglamentos que rigen la materia; Que la existencia de una inscripción anterior que registraba el reconocimiento del derecho de propiedad sobre el inmueble a favor del Colegio Anacaona, S.A. desde 22 de mayo del 1980 confería a dicha inscripción una prioridad excluyente que impedía la inscripción de la venta presentada por el señor [redacted] en el 1994, por lo que, al admitir dicha inscripción el Registro violentó el cierre registral que produjo el primer registro, en esas circunstancias, procede que este Tribunal ordene la radiación inmediata de dicha inscripción y la cancelación de los certificados de títulos y constancias anotadas que de ello hayan derivado; Que como hemos dicho anteriormente, los titulares de las constancias anotadas expedidas por el Registrador de Títulos realizaron acciones paralelas respecto del inmueble en cuestión; que entre dichas operaciones se encuentra la realización de dos procesos de deslinde: 1) un primer deslinde hecho a requerimiento del señor [redacted] del cual resultó la subdivisión del inmueble y la emisión de los certificados de títulos Nos. 94-11400,94-11401 y 94-11402 cuya existencia fue certificada por el Registro de Títulos, órgano que además indicó mediante certificación de fecha 27 de agosto del 2003 que no figuraba en sus registros constancia de que dichos duplicado hayan sido retirados; 2) un segundo deslinde hecho a requerimiento del Colegio Anacaona S.A. del cual resultó el certificado de título 98-8719. Que siendo el primero de esos procedimientos uno llevado a cabo a requerimiento de una persona distinta al titular del derecho regularmente registrado, procede que el Tribunal declare la nulidad absoluta del deslinde y subdivisión aprobado mediante

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

resolución de fecha 5 de diciembre del 1994 por carecer el requiriente de calidad para ello; Que el derecho del señor [redacted], deriva a su vez del derecho de propiedad que sobre la porción de 4,375 Mt2 dentro de la parcela 110-Ref-780 que había registrado su favor [redacted]. Que en la instrucción de este proceso quedó demostrado que el derecho de propiedad adquirido por el señor García había sido previamente registrado y reconocido a favor del Colegio Anacaona, S.A., por lo tanto, la transferencia de ese derecho a favor del señor [redacted] resulta inoponible a dicha razón social pues ella no fue parte de la convención que originó la misma; Que habiendo el Tribunal comprobado que, mediante el contrato suscrito entre los señores [redacted] y el señor [redacted] se materializó una venta que recaía sobre los derechos registrados a favor de un tercero no parte de esa convención, entendemos procedente declarar nulo y sin valor jurídico alguno el referido acto en cuanto a los efectos relativos a la transmisión del derecho de propiedad, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia, esto sin perjuicio de las demás acciones que en ejecución de las garantías debidas y demás consecuencias del contrato puedan derivar; Que el Banco Múltiple León, en su ya indicada calidad, no fue parte del acto en dación en pago suscrito y ejecutado antes de que se verificara el contrato de préstamo que sustenta su interés en el inmueble objeto de esta litis, además, este al concluir ni siquiera ha descrito el vicio que afecta el acto atacado por él y que motiva la nulidad requerida, por lo tanto el Tribunal entiende procedente declarar irrecibibles las conclusiones que en cuanto a la nulidad del referido contrato fueron presentadas por dicha entidad bancaria; Que ciertamente, fue demostrado al Tribunal que en fecha 20 de septiembre 2001 el señor Luís

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

[redacted] constituido en garante real frente al Banco Nacional de C SA consintió una hipoteca para garantizar el pago del préstamo conferido por dicha entidad bancaria a favor de la razón social [redacted] & Co. C. por A. (LUMADA), sobre la porción de terreno de 4,375 Mts2 dentro de la parcela 110-Ref-780 del Distrito Catastral 4 del Distrito Nacional que adquirido de manos del señor [redacted] en fecha 13 de diciembre del 1994. Que conforme a lo dispuesto por el párrafo I del artículo decimo del contrato, dicha operación fue concretada a la vista de un acto de venta en el cual se transfería la propiedad sobre un inmueble registrado a favor de un tercero que figura como parte del contrato de préstamo; Que por aplicación de las disposiciones del mismo artículo 1165 del Código Civil, la hipoteca convencional consentida por el señor [redacted] a favor del Banco De Crédito Bancrédito no es oponible al titular del derecho de propiedad regularmente registrado sobre dicho inmueble, en consecuencia procede que este Tribunal rechace en todas sus partes las conclusiones presentada Banco Múltiple León en calidad de Continuador jurídico del Banco Nacional de Crédito (BANCREDII) y que consecuentemente, sea cancelada la hipoteca inscrita a su favor sobre la porción de 4,375 Mts2 del ámbito de la parcela 110-Ref-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, por no haber sido autorizada por aquel a cuyo favor fue registrado originalmente el derecho de propiedad sobre el inmueble cuestión" (sic).

X. Deliberación del caso

44. Del cotejo de las pruebas relevantes sobre los puntos controvertidos se verifica como hechos constatados lo siguiente:

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

a. Que el Estado dominicano era el titular del derecho de propiedad de porciones de terrenos dentro del ámbito de la parcela núm. 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional;

b. Que en fecha 17 de julio de 1978 fue suscrito un contrato de venta mediante el cual el Estado dominicano vende a favor de [redacted] una porción de terreno de 4,375.98 mts2 dentro del ámbito de la parcela núm. 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional;

c. Que en fecha 1 de agosto de 1978 el entonces presidente de la República otorgó poder a la administración de Bienes Nacionales para que en nombre y representación del Estado dominicano vendiera a distintas personas porciones de terrenos ubicadas dentro del ámbito de la parcela núm. 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, dentro de las cuales figuraban [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted];

d. Que mediante contrato de venta de fecha 2 de agosto de 1978 dichas señoras adquirieron de manos del Estado dominicano porciones de terreno dentro de la indicada parcela en la siguiente forma: [redacted] compradora de una porción de terreno de 900mts2; [redacted] compradora de una porción de terreno de 900mts2; [redacted] compradora de una porción de terreno de 775mts2; Dolores

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

Díaz compradora de una porción de terreno de 900mts2 y [redacted] compradora de una porción de terreno de 900mts2;

e. Que en fecha 28 de agosto de 1978 [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] procedieron a inscribir sus respectivos actos de compraventa en el Registro de Títulos, expidiéndose en fecha 21 de septiembre de 1978, la correspondiente constancia de venta anotada en el certificado de título marcada con el núm. 65-1593;

f. Que mediante documento de fecha 27 de abril de 1979 [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], aportaron en naturaleza a favor del Colegio Anacaona, SA., los derechos por estas adquiridos dentro de la parcela núm. 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, los cuales en conjunto sumaban un total de 4,375mts2;

g. Que dicha transferencia de derechos fue inscrita en el Registro de Títulos en fecha 22 de mayo de 1980, expidiéndose en fecha 10 de julio de 1980 la correspondiente constancia de aporte en naturaleza anotada en el certificado de título a favor del Colegio Anacaona, SA;

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

h. Que mediante contrato de venta de fecha 13 de marzo de 1986 [redacted] vendió a favor de [redacted] la porción de terreno de 4,375.98mts2, ubicada dentro de la parcela núm. 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional;

i. Que dicha venta fue inscrita en el Registro de Títulos en fecha 29 de septiembre de 1994 y expedida a favor de [redacted], en fecha 29 de septiembre de 1994, la constancia de venta anotada en el certificado de título núm. 65-1593;

j. Que en fecha 5 de diciembre de 1994 fue dictada por el entonces único Tribunal Superior de Tierras una resolución que aprobó trabajos de deslinde dentro del ámbito de la parcela núm. 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, resultando de dichos trabajos los solares núms. 2-A, 2-B y 2-C, todos con manzana 2696, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, a favor de [redacted]; dicha resolución fue inscrita en el Registro de Títulos en fecha 9 de diciembre de 1994;

k. Que en fecha 13 de diciembre de 1994 [redacted] vende a favor de [redacted] el inmueble descrito como solar núm. 2, manzana 2696, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, con una extensión de 4,375mts2; dicho contrato fue inscrito en el Registro de Títulos en fecha 3 de enero de 2002;

l. Que en fecha 14 de septiembre de 1998 el Tribunal Superior de Tierras dictó la resolución núm. 31 mediante la cual aprobó los trabajos de deslinde y subdivisión

dentro de la parcela núm. 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, resultando el solar núm. 2, manzana 2696, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, con un área de 4,375mts2, a favor del Colegio Anacaona, SA; dicha resolución fue inscrita en el Registro de Títulos en fecha 29 de septiembre de 1998.

45. Del análisis cronológico de los hechos establecidos, así como de las pretensiones propuestas por las partes de este proceso, estas Salas Reunidas ha podido verificar que la génesis de esta litis radica en determinar a cuál de las partes corresponde la titularidad del derecho de propiedad de una porción de terreno 4,375mts2 ubicados dentro del ámbito de la parcela núm. 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional ya que, de un lado, las partes recurrentes alegan que estos deben ser reconocidos como los legítimos propietarios debido a que a adquirieron sus derechos de manos de [redacted], quien a su vez los obtuvo de [redacted] y este a su vez de manos del Estado dominicano; mientras que de su lado la parte recurrida Colegio Anacaona, SA., sostiene que adquirió legítimamente sus derechos de manos de [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] y estas a su vez los obtuvieron por compra legalmente efectuada al Estado dominicano.

46. Ha sido verificado por estas Salas Reunidas que la existencia de un contrato de venta de fecha 17 de julio de 1978 mediante el cual [redacted] adquiere de manos del Estado dominicano la referida porción de terreno de 4,375.98 mts2, quien posteriormente en fecha 13 de marzo de 1986 los vendió a favor de [redacted] y este a su

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

vez en fecha 13 de diciembre de 1994 los vendió a favor de [redacted]. Sobre dichas ventas, en especial la realizada por el Estado dominicano a favor de [redacted], la parte recurrida Colegio Anacaona, SA., sostiene que se trata de un acto fraudulento ya que no existe documentación que demuestre que, en efecto, el Estado dominicano autorizara la venta a favor de dicho señor. En apoyo de su argumento, se verifica que consta depositado dentro del legajo de documentos que conforman el presente expediente fotocopias de certificaciones emitidas por la consultoría jurídica del Poder Ejecutivo, entre ellas la núm. 1121 de fecha 15 de septiembre de 1995 y la núm. 000513 de fecha 2 de abril de 2004, las cuales, en esencia, establecen que solo reconocen la venta realizada del Solar núm. 2, manzana 2696 a favor de [redacted], por lo que no se reconoce la documentación presentada por [redacted] para demostrar que el Estado dominicano vendió a [redacted], de ahí que se insta a diligenciar en el Registro de Títulos la anulación de certificados de títulos que puedan haberse expedido con documentación falsificada.

47. No obstante lo anterior y siguiendo la misma línea de razonamiento que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en el expediente no consta una decisión con carácter jurisdiccional que tras verificar la existencia de dichas acciones fraudulentas declarara la falsedad de los documentos en cuestión, por lo que la veracidad o no del referido alegato de falsedad no ha podido ser comprobada de forma fehaciente y concreta.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

48. Aclarado lo anterior y conforme con los hechos comprobados por esta Salas Reunidas, ahora corresponde determinar cuál de las partes es la que debe prevalecer con la preferencia sobre la titularidad de los derechos registrados del referido inmueble. Es importante destacar en este caso que el inmueble objeto de debate se trata de la misma porción de terreno adquirida por ambas partes, es decir, que se trata del mismo objeto material y no de porciones de terrenos distintas con igual metraje; esto así debido a que en el expediente consta depositado el informe sobre determinación de área de fecha 21 de noviembre de 2016 emitido por la Dirección General de Bienes Nacionales, en el cual se concluyó que luego de realizar el levantamiento y los cálculos correspondientes al área que constituye el solar núm. 2, manzana núm. 2696, Distrito Catastral núm. 1, urbanización Los Cacicazgos, Distrito Nacional, se comprobó que el Estado dominicano vendió a [redacted] una porción de terreno de 4,375.98mts2 dentro del ámbito de la 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional y luego vendió la totalidad del mismo solar, en la forma descrita en el apartado 27 letra d de esta sentencia, a favor de [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], con lo cual se constata la existencia de las concordancias catastrales como designación catastral, ubicación, linderos y extensión superficial que dan cuentas de que se trata del mismo inmueble y extensión superficial.

49. En esas atenciones, dentro de los principios que rigen el sistema registral dominicano debemos destacar el principio de prioridad, conforme con el cual los derechos que otorgan los registros están determinados por la prioridad en el tiempo de la inscripción y esta se

determina por la fecha, día, hora y fracción de hora en que determinado título se presenta al registro y, por otro lado, el principio de fe pública registral, con el cual se busca proteger los actos jurídicos que se hayan producido confiando en el contenido del registro, es decir, ampara a los terceros adquirientes de derechos con base a la información contenida en los registros. De estos dos, el principio de prioridad registral, para el caso que nos ocupa, representa gran importancia en tanto que permite resolver conflictos entre derechos que no son compatibles entre sí y que pretenden inscribirse sobre un mismo derecho real, es decir, que ante el escenario de derechos incompatible este principio opera como un sistema excluyente.

50. Sobre la referida figura, la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia ha establecido que *en materia de inmuebles registrados, rige el principio de prioridad registral, conforme al cual el derecho pertenece al primero que lo registra, principio que se deriva de la máxima "primero en el tiempo, primero en el derecho*[15]*;* asimismo, ha sido establecido que *lo que le atribuye preferencia a un contrato de venta de terreno registrado sobre otro es la fecha en que se cumplió con el requisito de publicidad mediante el registro correspondiente*[16]*;* del mismo modo, se ha reconocido que *es de principio que en materia de terrenos registrados, dueño no es el primero que compra, sino el primero que después de comprar válidamente registra en el Registro de Títulos correspondiente el acto de transferencia otorgado a su favor por el propietario vendedor*[17]*;* de ahí que en casos parecidos al de la especie, se ha establecido que *existiendo*

[15] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 89, 8 de mayo 2013, BJ. 1230
[16] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 1, 3 de mayo 2006, BJ. 1146
[17] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 10, 31 de julio 2019, BJ. 1304

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

sobre el mismo inmueble dos contratos de ventas suscritos por el mismo vendedor en beneficio de distintos compradores, se impone garantizar aquel que fue sometido al régimen del registro …el sistema de registro tiende a dar protección a aquel que ha registrado primero y en preferencia a los actos existentes fuera del ámbito registral, dado que lo no inscrito, en principio, no prevalece ante lo inscrito; en virtud de la máxima jurídica primero en el tiempo primero en el derecho[18].

51. En el caso, estas Salas Reunidas ha comprobado que si [redacted] adquirió sus derechos de manos del Estado dominicano mediante contrato de venta de fecha 17 de julio de 1978, no fue hasta la fecha del 29 de septiembre de 1994 que fueron inscritos en el Registro de Títulos por [redacted]; mientras que de su lado [redacted], causantes de los derechos del Colegio Anacaona, SA., adquirieron sus derechos en fecha 2 de agosto de 1978 y procedieron a inscribirlos en fecha 28 de agosto de 1978, es decir, con años de anterioridad a los primeros, por lo que conforme con el principio de prioridad registral y la jurisprudencia externada por esta Suprema Corte de Justicia, los derechos de propiedad sobre la porción de terreno de 4,375mts2 adquiridos de manos del Estado dominicano y ubicados dentro del ámbito de la parcela núm. 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, deben ser reconocidos a favor del Colegio Anacaona, SA., quien los adquirió en fecha 27 de abril de 1979 e inscribió en fecha 22 de mayo de 1980, de modo que dicha inscripción genera una prioridad excluyente respecto a las demás, por haberse sometido primero al régimen del registro y, por tanto, prevalecer ante

[18] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 10, 31 de julio 2019, BJ. 1304

lo no inscrito; de modo que, los derechos adquiridos por [redacted] mediante el contrato de venta de fecha 17 de julio de 1978, así como las ventas posteriores realizadas sobre la base de dicho acto, carecen de eficacia y validez jurídica.

52. Resulta útil destacar, además, que dentro del legajo de documentos que conforman el presente expediente consta depositado el acto de desistimiento de fecha 30 de agosto de 1995 suscrito entre [redacted] y el Dr. [redacted], actuando en representación del Colegio Anacaona, SA., en el cual se establece que el primero cede y desiste voluntariamente a favor de la segunda, de la ocupación que temporalmente mantuvo sobre el inmueble. Sobre este documento, se verifica que [redacted] en la jurisdicción de primer grado alegó no reconoce la validez de dicho desistimiento debido a que fue coaccionado para suscribirlo; sin embargo, tal y como sostuvo ese tribunal, no ha sido aportada la prueba que permita corroborar tal alegato de coerción, de modo que no existen motivos que impidan valorar su validez en cuanto a la información comprobada por estas Salas Reunidas.

53. En el mismo orden anterior, consta depositado el auto núm. 072-04 de fecha 4 de marzo de 2004 contentivo de providencia calificativa y auto de no ha lugar a la persecución judicial, dictado por el Primer Juzgado de Instrucción del Distrito Nacional a requerimiento del Lcdo. [redacted] actuando en representación del Colegio Anacaona, SA. En este documento se hace constar que en fecha 9 de octubre de 2003 compareció ante dicha entidad en calidad de procesado [redacted],

acusado de haber tomado posesión irregularmente de los terrenos propiedad de dicha entidad y que al rendir su declaración manifestó que compró los terrenos a [redacted] y que luego de haber sido colocado en posesión fue expulsado del terreno por el representante del Colegio Anacaona, SA., Lcdo. [redacted]. Es decir, que del análisis lógico y combinado tanto del acto de desistimiento como del mencionado auto núm. 072-04, se deduce que la posesión del terreno objeto de litis se mantuvo a favor del Colegio Anacaona, SA., desde su adquisición en fecha 28 de agosto de 1978; sin embargo, cuando el inmueble fue adquirido por [redacted], dicha posesión fue interrumpida, en virtud de lo cual fue suscrito el referido acto de desistimiento; posteriormente, dicha posesión se vio nueva vez afectada, pero en esta ocasión por [redacted] quien alegaba ser el legítimo propietario de los terrenos, no obstante, de sus propias declaraciones ante dicho órgano judicial indicó que fueron ejercidas acciones en su contra para desalojarlo del inmueble, tal y como en efecto ocurrió, por lo que estas Salas Reunidas comprueba que no solo registralmente se verifica una validez en favor del Colegio Anacaona, SA., sino que además se constatan a su favor aspectos relativos a la posesión del inmueble, en tanto que ha realizado acciones en procura de mantenerla de manera válida.

54. Por otro lado, se solicita que sea reconocida y mantenida la validez de la hipoteca en primer rango inscrita sobre el inmueble a favor del Banco Nacional de Crédito, SA., (actualmente Banco Múltiple BHD León, SA) por un monto de RD$10,200,000.00 inscrita

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

el 3 de enero de 2002, [redacted], [redacted], hoja 131, la cual fue suscrita por [redacted] mediante contrato de fecha 20 de septiembre de 2001.

55. En ese sentido, el artículo 2129 del Código Civil reza que *No hay más hipoteca convencional válida, que la que, ya sea en el título auténtico constitutivo del crédito, o en un acto auténtico posterior, declare de una manera especial la naturaleza y situación de cada uno de los inmuebles pertenecientes actualmente al deudor, sobre los cuales consciente la hipoteca del crédito. Cada uno de todos sus bienes presentes puede someterse a la hipoteca, nominativamente. Los bienes futuros no pueden hipotecarse.*

56. A la luz de los hechos verificados, se comprueba que [redacted] burlando la buena fe de su acreedor Banco Nacional de Crédito, SA., (actualmente Banco Múltiple BHD León, SA) consintió una hipoteca convencional sobre un bien que, como expresa el precitado artículo 2129 del Código Civil, no hay hipoteca convencional válida ya que el inmueble de referencia no le pertenecía actualmente en la época en que intervino la hipoteca. De manera pues que dicho acto de hipoteca estaba afectado y, en ese sentido, se orienta la jurisprudencia del país de origen de nuestra legislación (Cass. Civ. 24 de mayo de 1892, Dalloz 1892, 1327; sent. de 13 de noviembre de 1912, Dalloz 1913, 1433, nota de LOYNES; Bordeaux; sent. de 24 de enero de 1833, Recueil Sirey 1833, 2569; Nancy, 30 de mayo de 1843, Dalloz, Rep. Voz, privileges et hypottré-quez, núm. 1192; Dijon, sent. de 25 de abril de 1855, Dalloz 1855, 2,218; Montpellier, sent. de 10 de febrero de 1896, Dalloz

1897, 2,269) y la doctrina ([redacted], Les actes de dispositión pur la chose d´autrdu, en Reme Trimestrelle de Droit Civil, núm. 19, pág. 14 y siguientes).

57. Para el autor citado, la expresión "pertenecientes actualmente al deudor", hay que entenderla que dicha hipoteca sobre un inmueble ajeno está afectada de una nulidad absoluta, en consecuencia, carece de toda eficacia al punto que: a) La constitución de una hipoteca consentida por un constituyente sin derecho no puede ser validada por la adquisición realizada ulteriormente por este del inmueble hipotecado (Bordeaux, 21 de diciembre de 1832, Jun. Gén. Voz Priviléges et hypottiéques, núm. 1190; Dijon, sent. de 25 de abril de 1855, citada); y b) El carácter absoluto de la nulidad obstaculiza toda ratificación ulterior del contrato hipotecario.

58. De lo anterior se deriva que la hipoteca consentida por [redacted] a favor del Banco Nacional de Crédito, SA., (actualmente Banco Múltiple BHD León, SA) no le es oponible al titular del derecho de propiedad regularmente registrado sobre el inmueble.

59. Por todo lo antes expuesto, estas Salas Reunidas en atribuciones de tribunal de apelación por el efecto del fallo directo rechazan los recursos de apelación interpuestos en fechas 3 de enero de 2011 por el Banco Múltiple BHD León, SA., y 14 de enero de 2011 por [redacted] y [redacted] y confirman la sentencia de primer grado.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

XI. Costas

60. Según el artículo 66 de la Ley núm. 108-05 y el artículo 90 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, toda parte sucumbiente en justicia debe ser condenada al pago de las costas del procedimiento y su distracción ser ordenada en provecho de los abogados de la parte ganancionsa.

Por tales motivos, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, actuando como tribunal de reenvío, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; Ley núm. 25-91 del 15 de octubre de 1991 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97 de 1997; 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; Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación de fecha 17 de enero de 2023; Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; Resolución núm. 789-2022 que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, después de haber deliberado,

FALLAN:

PRIMERO: CASAN SIN ENVÍO la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00573 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central de fecha 27 de noviembre de 2023, por la prohibición contenida en el artículo 78 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

Casación y DICTAN SENTENCIA DIRECTAMENTE, sobre la base de las comprobaciones de hechos ya fijadas en ella.

SEGUNDO: DECLARAN regular y válido en cuanto a la forma y RECHAZAN en cuanto al fondo los recursos de apelación interpuestos en fechas 3 de enero de 2011 por el Banco Múltiple BHD León, SA., y 14 de enero de 2011 por [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 20105231 dictada el 25 de noviembre de 2010 por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, relativa a la litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, aporte en naturaleza y certificado de título y solicitud de transferencia, respecto de la parcela núm. 110-Ref-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional.

TERCERO: En consecuencia, CONFIRMAN la sentencia núm. 20105231 dictada el 25 de noviembre de 2010 por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.

CUARTO: CONDENAN al Banco Múltiple BHD León, SA., [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Dr. [redacted] y al Lcdo. [redacted], abogado del recurrido en esta jurisdicción Colegio Anacaona, SA., quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Sentencia núm. SCJ-SR-25-00187
Recurso de Casación/Fallo directo
Exp. núm.: [redacted]-RECA-00360 y [redacted]-RECA-00387 (fusionados)
Recurrente: Banco Múltiple BHD, SA. y [redacted]
Recurrido: Colegio Anacaona, SA., [redacted], Dirección General de Bienes Nacionales, Importadora Auto Luperón, SA.
Materia: Tierras

QUINTO: ORDENAN comunicar la presente decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de lugar conforme como lo dispone el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original.

Firmado por Luis Henry Molina Peña, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Fran Euclides Soto Sánchez, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Justiniano Montero Montero, Rafael Vásquez Goico, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Samuel Amaury Arias Arzeno, María Gerinelda Garabito Ramírez, Moisés A[redacted] y Francisco Antonio Ortega Polanco.

[redacted], secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.