

## **SENTENCIA DEL 8 DE SEPTIEMBRE DEL 2004, No. 7**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 26 de mayo del 2003.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** Clínica Dr. Medina, C. por A.

**Abogados:** Dres. Jesús Salvador García Figuereo y Angel Salas de León.

**Recurrido:** Banco Popular de Puerto Rico.

**Abogados:** Licdos. José Reyes y Corina Álvarez S.

**CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.**

*Rechaza*

Audiencia pública del 8 de septiembre del 2004.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

### **Dios, Patria y Libertad**

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la Clínica Dr. Medina, C. por A., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la calle Masonería No. 3, del municipio Santo Domingo Este, debidamente representada por su presidente tesorero Dr. Amílcar Medina, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0526275-4, domiciliado y residente en la calle Aruba No. 14, provincia Santo Domingo Este, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de mayo del 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante; Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Jesús Salvador García Figuereo y Angel Salas de León, abogados de la recurrente Clínica Dr. Medina, C. por A.;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 21 de julio del 2003, suscrito por los Dres. Angel Salas de León y Jesús Salvador García Figueroa, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0119471-0 y 001-026997-5, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Vista la Resolución No. 2242-2003, dictada por la Suprema Corte de Justicia, el 13 de noviembre del 2003, mediante la cual declara el defecto del recurrido Banco Popular de Puerto Rico;

Visto el auto dictado el 6 de septiembre del 2004, por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad a la Magistrada Enilda Reyes Pérez, Juez de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata de conformidad con la Ley No. 684 de 1934;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 25 de agosto del 2004, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaría General, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere,

consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado (demanda en nulidad de venta y cancelación de Certificados de Títulos), en relación con el Solar No. 3-B-Ref.-1, de la Manzana No. 1435 del Distrito Catastral No. 1 Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original debidamente apoderado dictó el 31 de mayo del 2002, su Decisión No. 24, cuyo dispositivo es el siguiente: “Solar No. 3-Ref.-1, Manzana No. 1435 Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional; **Primero:** Se rechaza por los motivos expuestos la demanda en litis sobre terrenos registrados incoada en fecha 21 de agosto de 1992, por el Lic. José del Carmen Metz, y las conclusiones formuladas en audiencia de fecha 30 de noviembre de 1999 y en escrito de fecha 10 de noviembre del 2000, por los Dres. Jesús Salvador García Figueroa, Adalgisa Tapia, Angel Salas de León y Lic. Rafael Pérez Paulino, en nombre y representación de la Clínica Dr. Medina, C. por A., con su domicilio social establecido en la casa No. 3 de la calle Masonería de esta ciudad, representada por su presidente tesorero Dr. Amílcar Medina, dominicano, mayor de edad, médico, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0526175-4, domiciliado y residente en la calle Aruba No. 14 del Ensanche Ozama; **Segundo:** Se acogen las conclusiones incidentales y de fondo en relación a la demanda principal formulada en audiencia por el Dr. Luis Felipe De León Rodríguez, por sí y por los Dres. Sócrates Mena Dotel, Manuel Emilio Alcántara y Rafael Vinicio Sama Mercedes, en nombre y representación del Banco Popular de Puerto Rico, con su domicilio social establecido en Santurce, Hato Rey Puerto Rico; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones sobre condenaciones en cortes formuladas por los demandados, en virtud de las disposiciones del artículo 67 de la Ley de Registro de Tierras; **Cuarto:** Se reputan adquirentes a título oneroso y de buena fe a los Sres. Manuel Emilio Alcántara Fabián y Rafael Vinicio Sama Mercedes, dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional; **Quinto:** Se mantiene con toda su fuerza y valor jurídico y libre de gravamen el Certificado de Título No. 91-6463, que ampara el Solar No. 3-B-Ref.-1, del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1,062 metros cuadrados expedido a favor de Manuel Emilio Alcántara y Rafael Vinicio Sama Mercedes”; b) que sobre recurso de apelación interpuesto en fecha 24 de junio del 2002, por la Clínica Dr. Medina, C. por A., contra la referida decisión, el Tribunal Superior de Tierras dictó el 26 de mayo del 2003, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los Dres. Angel de León y Jesús Salvador García Figueroa, a nombre y representación de la Clínica Dr. Medina, C. por A. y el Dr. Amílcar Medina y en cuanto al fondo, pronuncia por los motivos de esta sentencia, la incompetencia de este Tribunal de Jurisdicción Catastral para conocer del presente caso, por tratarse de una demanda en impugnación de la sentencia de adjudicación en un procedimiento de embargo inmobiliario y declina el proceso por ser de su exclusiva competencia, a la jurisdicción ordinaria; **Segundo:** Revoca en consecuencia la Decisión No. 24, de fecha 31 de mayo del 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con el Solar No. 3-B-Ref.-1, de la Manzana No. 1435, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional; **Tercero:** Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, levantar cualquier oposición que afecte el citado inmueble objeto de esta sentencia”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Errónea aplicación del artículo 20 de la Ley No. 834 del 15 de julio de 1978 y del artículo 10 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación que se examina, la recurrente alega en síntesis a) que el Tribunal a-quo desnaturaliza los hechos y documentos

del proceso al sostener en el fallo impugnado que en la presente litis lo que se está cuestionando son los documentos que le sirvieron de base al Banco Popular de Puerto Rico para adquirir el referido inmueble, el cual resultó como consecuencia de un proceso de embargo inmobiliario llevado ante la jurisdicción ordinaria, cuando en realidad la recurrente fundamenta su demanda ante la jurisdicción de tierras, no en las cuestiones que se discutieron en la jurisdicción ordinaria, sino en las irregularidades y violaciones a la Ley de Registro de Tierras, especialmente a los artículos 189 y 203 de la misma, el primero relativo a la redacción de los contratos referentes a operaciones concernientes a inmuebles registrados y el segundo relativo al poder de que debe estar provista toda persona que sea apoderada para realizar operaciones referentes a derechos registrados; que el Banco Popular de Puerto Rico, para traspasar el inmueble a los señores Manuel Emilio Ventura Fabián y Rafael Vinicio Samá Mercedes, se valió de un representante o apoderado, sin otorgarle el poder requerido por la ley de la materia; que por tanto, alega la recurrente, al expedirse el Certificado de Título No. 91-2615 a favor del Banco Popular de Puerto Rico, y cancelar el No. 80-953, expedido a favor de la recurrente que la amparaba como propietaria del inmueble, sin que la entidad extranjera estuviera provista de la autorización exigida por el Decreto No. 2543 de 1945, se cometió una irregularidad, por tener este un carácter de orden público; que en estas violaciones es que la Clínica Dr. Medina, C. por A., ha fundamentado su demanda en cancelación de los certificados expedidos en su contra y no en los motivos que expresa el Tribunal a-quo en la decisión impugnada; b) que el Tribunal Superior de Tierras que dictó la sentencia ha incurrido en un error al interpretar el artículo 20 de la Ley No. 834 de 1978, por que la recurrente no cuestiona el aspecto juzgado en la jurisdicción ordinaria, sino las irregularidades y violaciones que ya ha señalado al cancelarse su Certificado de Título y expedirse otros en su perjuicio, aspecto que es de la exclusiva competencia de la jurisdicción de tierras; que también ha violado el artículo 10 de la Ley de Registro de Tierras, puesto que la recurrente no ha demandado ante la jurisdicción de tierras para establecer contestaciones de un procedimiento de embargo inmobiliario o de un mandamiento de pago tendiente a ese fin, sino que su demanda esta fundamentada en los motivos que ha señalado en el primer medio de su recurso;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto los siguientes hechos: a) que con motivo de un procedimiento de embargo inmobiliario seguido por el Banco Popular de Puerto Rico, contra la Clínica Dr. Medina, C. por A., en ejecución de una hipoteca judicial sobre el Solar No. 3-B-Ref.-1 de la Manzana No. 1435 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó en fecha 16 de mayo de 1991, una sentencia mediante la cual adjudicó dicho inmueble al persiguiendo Banco Popular de Puerto Rico; b) que al no interponerse recurso alguno contra esa sentencia, dentro de los plazos a partir de su notificación, el Banco Popular de Puerto Rico, requirió la ejecución de la misma, por lo que el Registrador de Títulos del Distrito Nacional le expidió el Certificado de Título No. 91-1615; c) que en fechas 1<sup>o</sup> de marzo y 27 de mayo de 1991, la Clínica Dr. Medina, C. por A., intentó sendas demandas contra el Banco Popular de Puerto Rico, en nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario, nulidad de subasta, nulidad de venta, reparación de daños y perjuicios y otros fines, demandas que resultaron frustráneas al ser anuladas las mismas por sentencia del 5 de diciembre de 1995, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; d) que recurrida en apelación dicha sentencia, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo

Domingo, dictó el 23 de enero de 1996, una sentencia mediante la cual revocó la decisión apelada; e) que recurrida en casación esta última decisión, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, mediante sentencia del 20 de mayo de 1998, casó dicha decisión y envió el conocimiento del asunto por ante la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal; que esta Corte de envío, debidamente apoderada del caso, dictó en fecha 25 de noviembre de 1998, una sentencia mediante la cual declaró nula la demanda en nulidad de embargo interpuesta por la ahora recurrente Clínica Dr. Medina, C. por A., contra el Banco Popular de Puerto Rico e inadmisibles las demandas en nulidad de ventas, de adjudicación del inmueble ejecutado, por las razones contenidas en dicha sentencia; f) que contra esta última sentencia recurrió en casación la Clínica Dr. Medina, C. por A. y la Suprema Corte de Justicia, por su decisión de fecha 25 de octubre del 2000, declaró inadmisibles dicho recurso, decisión con la cual terminó la litis entre las partes en relación con el procedimiento de embargo inmobiliario ya mencionado, al adquirir la sentencia en que culminó el mismo la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada;

Considerando, que el artículo 10 de la Ley de Registro de Tierras dispone que: “ Los Tribunales ordinarios serán competentes para conocer de toda demanda que se establezca con motivo de un procedimiento de embargo inmobiliario o de un mandamiento de pago tendiente a ese fin, aún cuando se relacione esta demanda con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga; o con cualquier derecho susceptible de registrar, y aún cuando esté en proceso de saneamiento dicho inmueble”;

Considerando, que la recurrente alega que el Tribunal a-quo ha violado los artículos 189 y 203 de la Ley de Registro de Tierras, porque el Banco Popular de Puerto Rico, se valió de un representante o apoderado para traspasar el inmueble, sin otorgarle el poder requerido por la ley de la materia y que al expedirle el Certificado de Título al Banco sin que como entidad extranjera estuviera provista de la autorización exigida por el Decreto No. 2543 de 1945, se cometió una irregularidad por tener éste un carácter de orden público, que ella no está alegando las cuestiones que se controvertieron ante la jurisdicción ordinaria con motivo del procedimiento de embargo inmobiliario, sino las irregularidades y violaciones en que se ha incurrido al cancelarse el Certificado de Título que la amparaba como propietaria del inmueble y expedir otros en su perjuicio; pero,

Considerando, que lo que en síntesis se desprende de los alegatos formulados por la recurrente es que el tribunal se declarara incompetente para conocer de un asunto que recorrió todos los grados de jurisdicción por ante la jurisdicción ordinaria y culminó con el rechazamiento de sus pretensiones; que en el presente caso la demanda intentada por la recurrente ante el Tribunal de Tierras tiene su origen en el procedimiento de embargo inmobiliario antes mencionado y se relaciona con el derecho de propiedad del inmueble objeto del litigio; que lo que critica en síntesis la recurrente es que los jueces del fondo tuvieron en cuenta, al declararse incompetentes para conocer del mismo, los términos claros y precisos del artículo 10 de la Ley de Registro de Tierras antes transcrito, según el cual, los tribunales ordinarios son competentes de manera exclusiva para conocer de toda demanda que se establezca con motivo de un procedimiento de embargo inmobiliario, aún cuando se relacione esta demanda con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persigue, o con cualquier otro derecho susceptible de ser registrado, como ocurre en la especie;

Considerando, que por otra parte una vez ejecutado el inmueble y expedido al ejecutante que resultó adjudicatario del mismo el Certificado de Título correspondiente, la recurrente cuyas demandas contra ese procedimiento fueron rechazadas, dejaba de ser propietaria de dicho inmueble y en consecuencia devino sin calidad para impugnar las operaciones que con el mismo realizara el nuevo propietario, sobre todo para impugnar la calidad de la

persona a quien el Banco apoderó para que en su nombre procediera a dichas operaciones, siendo este último el único que podía hacerlo y no lo hizo; que por todo lo expuesto los medios del recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la Clínica Dr. Medina, C. por A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de mayo del 2003, en relación con el Solar No. 3-B-Ref.-1 de la Manzana No. 1435 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas, no procediendo ordenar su distracción a favor del abogado de la parte recurrida por no haber sido solicitada.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 8 de septiembre del 2004, años 161<sup>E</sup> de la Independencia y 142<sup>E</sup> de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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

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