

## **SENTENCIA DEL 9 DE MARZO DEL 2005, No. 14**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 6 de octubre del 2003.

**Materia:** Laboral.

**Recurrente:** Sociedad Industrial Dominicana, S. A.

**Abogados:** Dr. José N. Chabebe Castillo y Licdos. Vinicio A. Castillo Semán, Juárez Víctor Castillo Semán y Fabio M. Caminero Gil.

**Recurrido:** Erwin Cott R.

**Abogado:** Lic. Fernando Ramírez Sainz.

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

*Rechaza*

Audiencia pública del 9 de marzo del 2005.

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 sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la Sociedad Industrial Dominicana, S. A., entidad de comercio constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su asiento social ubicado en la Av. Máximo Gómez No. 182 de esta ciudad, representada por el sub-administrador Jordi Portet, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral No. 001-1098198-2, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 6 de octubre del 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante; Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído al Dr. José N. Chabebe Castillo, por sí y por los Licdos. Vinicio A. Castillo Semán, Juárez Víctor Castillo Semán y Fabio M. Caminero Gil, abogados de la recurrente Sociedad Industrial Dominicana, S. A., en la lectura de sus conclusiones;

Oído al Dr. Porfirio Bienvenido Rojas, en representación del Lic. Fernando Ramírez Sainz, abogado del recurrido Erwin Cott R., en la lectura de sus conclusiones;

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 23 de octubre del 2003, suscrito por los Licdos. Juárez Víctor Castillo Semán, Vinicio A. Castillo Semán, José N. Chabebe Castillo y Fabio M. Caminero Gil, abogados de la recurrente Sociedad Industrial Dominicana, S. A., mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 5 de noviembre del 2003, suscrito por el Lic. Fernando Ramírez Sainz, cédula de identidad y electoral No. 001-0101934-7, abogado del recurrido Erwin Cott R.,

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 22 de diciembre del 2004, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria 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 demanda en tercería y oposición a deslinde sobre una porción de tierra de 2,480 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original debidamente apoderado dictó, en fecha 18 de septiembre del 2001 su

Decisión No. 39 cuyo dispositivo se copia más adelante; b) que recurrida en apelación el Tribunal Superior de Tierras dictó su Decisión No. 8 de fecha 6 de octubre del 2003, la cual contiene el siguiente dispositivo: **“Primero:** Rechaza, tanto en la forma como en el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 2 de noviembre del 2001, por los Licdos. Juárez Víctor Castillo Semán, Vinicio A. Castillo Semán, José N. Chabebe Castillo y Fabio M. Caminero Gil, a nombre y representación de la Sociedad Industrial Dominicana, debidamente representada por su Sub-Administrador señor Jordi Portet, por extemporáneo, improcedente, mal fundado y carente de base legal; **Segundo:** Se confirma en todas su parte la Decisión No. 39 de fecha 18 de septiembre del 2001, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Ordinal, cuyo dispositivo es el siguiente: **“1ro.:** Se rechaza, por falta de base legal, las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Juan Moreno en nombre y representación de la compañía Sociedad Industrial Dominicana, C. por A., dominicano, mayor de edad, abogado, portador de la cédula No.001-0726702, Av. John K. Kennedy No. 10, cuarta planta, ciudad; **2do.:** Se acoge por reposar sobre base legal, las conclusiones vertidas en audiencia por los Dres. Fernando Ramírez Sainz y Juan Ferran Barba, a nombre y representación del Arq. Edwin Cott Regús, y las conclusiones subsidiarias contenidas en el escrito de fecha 3 de julio del 2002, con exclusión del ordinal tercero y se rechazan las conclusiones principales por improcedentes; **3ro.:** Se libra acta de que respeto al recurso de tercería interpuesto por el Dr. Juan Moreno, en nombre y representación de la compañía Sociedad Industrial Dominicana, C. por A., este tribunal mantiene su decisión in-voce pronunciada en fecha 21 de octubre de 1999, cuyo dispositivo reza así: “En virtud de las disposiciones del artículo 3 de la Ley No. 834 del 5 de junio de 1978 y de que nuestra Ley de Registro de Tierras es una ley especial sui-generis donde se establece el propio procedimiento que ha de incoarse ante esta jurisdicción, el tribunal ha decidido declararse incompetente en cuanto al recurso de tercería y calificar el presente caso como una litis sobre terreno registrado fundamentada en el artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras y 216 que relaciona al deslinde, en esa virtud procede a instruir el expediente como litis sobre terreno registrado”; **4to.:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional lo siguiente: a) cancelar la constancia anotada en el Certificado de Título No. 65-1593, expedido en fecha 21 de junio de 1993, a favor de la Sociedad Industrial Dominicana, C. por A., organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio en Santo Domingo, Distrito Nacional, en relación a una porción de terreno con una extensión superficial de 2,480 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 110-Ref.-780, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional”; (sic)

Considerando, que la recurrente propone en su memorial introductorio del recurso, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del artículo 8, numeral J de la Constitución de la República y de la Resolución No. 126 del 21 de febrero del 2000 de la Suprema Corte de Justicia; **Segundo Medio:** Falta de base legal; desnaturalización de los hechos de la causa y falta de ponderación de documentos que obran en el expediente; **Tercer Medio:** Violación de los artículos 185 y 186 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios propuestos los cuales se reúnen para su examen por su vinculación la parte recurrente invoca en síntesis: a) que la sentencia impugnada viola su derecho de defensa al no haberle sido notificada la sentencia dictada por el Juez de Jurisdicción Original y porque a su vez violenta la Resolución No. 126 de la Suprema Corte de Justicia en cuanto a las notificaciones mediante el uso de telegramas, forma utilizada antes de la derogación de la Ley No. 118 sobre comunicaciones; b) que el fallo del Tribunal a-quo carece de base legal porque comete la terrible injusticia de declarar extemporáneo el recurso de apelación interpuesto y porque resulta contraproducente

aniquilar el efecto legal del certificado de título expedido a favor de la impetrante, sin haberse aportado prueba alguna que pueda afectar su condición de compradora de buena fe; y c) porque los jueces del fondo no observaron al fallar de esa manera que la recurrente era propietaria de dicho inmueble desde el año 1980; que sobre el mismo no existía litis registrada y estaba libre de cargas y gravámenes al momento de su adquisición; pero, Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que le dieron origen se ha establecido lo siguiente: a) que por acto del 25 de octubre de 1970, el señor Eugenio Miranda vendió al señor Hugo Ruíz una porción de tierra que mide 2.480 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 110-Ref. del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional y el adquiriente se hizo expedir carta constancia del Registrador de Títulos del Distrito Nacional; b) que el señor Eugenio Miranda demandó la resolución del contrato de venta suscrito a favor de Hugo Ruíz contra quien fue dictada una sentencia en defecto, que fue recurrida en oposición; c) que en fecha 3 de mayo de 1975 el señor Eugenio Miranda vendió nuevamente la porción de tierra objeto del presente litigio, esta vez a favor de Silvio Silverio Noyola, quien a su vez vendió dicho terreno el 17 de enero de 1977 a Rubén Darío Prats y éste lo vendió el 30 de mayo de 1980 al señor Avelino Ramos López; d) que el licenciado Héctor Sánchez Morcelo, actuando en representación del Arq. Erwin Cott, dirigió una instancia al Tribunal Superior de Tierras, en fecha 23 de julio de 1975 en solicitud de designación de un Juez de Jurisdicción original para que conozca y decida acerca de la demanda en declaratoria de simulación fraudulenta que formuló en contra del acto de venta del 3 de mayo de 1975 intervenido entre Eugenio Miranda y Silvio Severino Loyola, e) que esta demanda en simulación fraudulenta culminó con la decisión de fecha 23 de septiembre de 1980 del Juez de Jurisdicción Original, la que fue confirmada por el Tribunal Superior de Tierras conforme se expresara más adelante, f) que inconformes con ese fallo, los señores Eugenio Miranda y Silvio Severino Noyola recurrieron en apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras, el cual, en fecha 15 de octubre de 1977 dictó su Resolución No. 12 que contiene el siguiente dispositivo: “**Parcela No. 110-Ref.-780. D. C. No. 4, Distrito Nacional. Primero:** Rechaza todas las conclusiones producidas en la audiencia del 28 de junio de 1977, por los señores Ing. Eugenio Miranda y Silvio Severino Noyola, por conducto de sus abogados constituidos Dres. Eugenio Alfonso Matos Feliz y J. Alberto Rincón por improcedentes y mal fundadas en derecho; **Segundo:** Acoge las conclusiones vertidas en audiencia por los Sres. Arq. Erwin Cott y Hugo Ruíz, formuladas por sus abogados constituidos, Lic. Héctor Sánchez Morcelo y Dr. Carlos P. Romero Butten, respectivamente, por ser comunes sus pedimentos y ajustadas a las razones y motivos precedentemente expuestos, y en consecuencia: a) Reconoce que el Sr. Hugo Ruíz en el contrato de compra y venta intervenido en fecha 25 de octubre de 1977 con el Sr. Eugenio Miranda, intervino por cuenta y en provecho únicamente del Arq. Erwin Cott, por tales razones ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional que todos los derechos adquiridos por el Sr. Hugo Ruíz sobre el mencionado inmueble le sean reconocidos al Arq. Erwin Cott y en consecuencia ordena la transferencia de dicho inmueble a favor de dicho arquitecto y la expedición de certificado de título a su favor; b) Por las razones señaladas precedentemente, declara simulado el acto de venta intervenido entre los señores Eugenio Miranda y Silvio Severino Noyola por haberse realizado simuladamente dicho contrato, en fraude de los derechos del Arq. Erwin Cott, y por lo tanto, declara nulo y sin ningún valor jurídico dicho acto de venta, así como también todos los actos de transferencias o gravámenes que hubieren sido celebrados con posterioridad a la fecha del contrato de venta antes mencionada y en consecuencia, declara y reconoce como inalterables los derechos adquiridos por el Arq. Erwin Cott en relación con el mencionada inmueble; c) Ordena al Registro de

Títulos del Distrito Nacional, cancelar cualquier certificado de título que hubiese expedido a nombre del Sr. Silvio Severino Noyola y en consecuencia, expedir uno nuevo a nombre del verdadero y único adquiriente del inmueble, Arq. Erwin Cott; d) Ordena la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que interponga cualquiera de las partes; e) Designar como al efecto designa en tanto sea objeto de ejecución la presente sentencia, administrador secuestrario del inmueble de referencia (Solar No. 11 de la Manzana No. 2 del D. C. No. 4 del D. N., y sus mejoras) al Sr. Antonio Polanco, dominicano, mayor de edad, identificado por la cédula personal No. 80177, serie 1ra., domiciliado y residente en la calle Gustavo Mejía Ricart No. 91 de esta ciudad; f) Ordenar al Abogado del Estado interponer sus oficios a fin de que la presente sentencia sea ejecutada y en consecuencia, si fuere necesario sea autorizada la fuerza pública para la ejecución de la misma, a petición del Ar. Erwin Cott”; g) Que en el expediente reposa una certificación expedida en fecha 13 de julio del 2001 por la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de acuerdo con la cual la resolución que aparece no fue recurrida en casación; h) Que el arquitecto Erwin Cott solicitó y obtuvo autorización del Tribunal Superior de Tierras para deslindar el terreno por él adquirido a la luz de la exposición anterior, cuyos trabajos que fueron iniciados en diciembre de 1978; i) Que a consecuencia de este deslinde la parte ahora recurrente en casación demandó en Tercera y en Oposición de deslinde por ante el Tribunal Superior de Tierras alegando ser propietaria del citado terreno por compra hecha a Inversiones Radeca, C. Por A., según acto de fecha 9 de diciembre de 1992, e Inversiones Radeca, C. Por A., lo vendió por haberlo adquirido como aporte en naturaleza que le hizo el señor Avelino Ramos López el 21 de octubre de 1983; Considerando, que el Tribunal a-quo para fallar como lo hizo, ofreció la siguiente motivación: “Que el señor Eugenio Miranda, propietario de la porción en litis, en fecha 25 de octubre de 1970 vendió a favor del señor Hugo Ruíz la referida porción de terreno; que sin embargo procedió el 5 de mayo de 1975 a vender la misma porción de terreno al señor Silvio Severino Noyola; que este acto de venta fue impugnado por ser considerado por el arquitecto Erwin Cott R., como simulado; que con relación a esta litis el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original produjo su Decisión No. 15 de fecha 23 de septiembre de 1980, recurrida en apelación; que el Tribunal Superior de Tierras decidió el recurso con modificaciones a la decisión de jurisdicción original; que, en esta decisión se aprobó la transferencia de los derechos del Ing. Hugo Ruíz a favor del Arq. Erwin Cott R. , conforme acto del 25 de octubre de 1970, que declaró simulado y fraudulento el acto de venta intervenido en fecha 5 de mayo de 1975, entre el propietario original Eugenio Miranda y Silvio Severino Noyola, así como todos los actos de transferencia o gravámenes que se hubieren celebrado con posterioridad a la fecha del contrato de venta; que, esta decisión conforme certificación expedida por la Secretaria de la Suprema Corte de Justicia, Dra. Grimilda Acosta de Subero, no fue objeto del recurso de casación, por lo que vencido el plazo de los dos meses establecido en la Ley de Casación, para que conforme al artículo 132 de la Ley de Registro de Tierras se pudiera recurrir la sentencia de que se trata, esta adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”; Considerando, que por lo expuesto se advierte que el recurrido Arq. Erwin Cott, adquirió legalmente la porción de terreno de 2,480 metros cuadrados que es objeto del presente litigio y que cuando su prestanombre en la compra, señor Eugenio Miranda, pretendió venderlo a Silvio Severino Noyola, el Tribunal Superior de Tierras anuló por simulación dicha venta y confirmó la que había sido efectuada a favor del Arq. Erwin Cott en decisión que no fue recurrida en casación, habiéndose expedido la correspondiente carta constancia; que es evidente que desde ese momento el recurrido se convertía en propietario exclusivo de dicha

porción de terreno, amparado en un certificado de título (Carta Constancia) oponible a todo el mundo; que, por tanto, ya no era posible que el indicado señor Eugenio Miranda traspasara a otra persona la misma porción de tierra, porque al hacerlo, vendía una cosa que era ajena, y que fue efectivamente en lo que culminó, irregularmente transferido a favor de la recurrente; que al entenderlo y apreciarlo así el Tribunal a-quo no ha incurrido con ello en ninguna de las violaciones alegadas por la recurrente en su memorial de casación, por lo que el recurso examinado debe ser rechazado por improcedente y mal fundado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la Sociedad Industrial Dominicana, C. por A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 6 de octubre del 2003, en relación con la Parcela No. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae a favor del Lic. Fernando Ramírez Sainz, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 9 de marzo del 2005, años 162E de la Independencia y 142E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Enilda Reyes Pérez y Pedro Romero Confesor. 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)