

SENTENCIA DEL 30 DE MARZO DEL 2005, No. 36

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 9 de febrero del 2004.

Materia: Tierras.

Recurrente: Pulía Mercedes Cabrera Muñoz.

Abogado: Dr. Ramón de Jesús Jorge Díaz.

Recurridos: Héctor Julio Rafael Silverio y Antonia Emelinda Tavárez García.

Abogado: Dr. Manuel Emilio de la Rosa.

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

Rechaza

Audiencia pública del 30 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, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Pulía Mercedes Cabrera Muñoz, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-1296188-3, con domicilio y residencia en la calle Ana Valverde No. 2, del sector Mejoramiento Social, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 9 de febrero del 2004, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Manuel Emilio de la Rosa, abogado de los recurridos Héctor Julio Rafael Silverio y Antonia Emelinda Tavárez García;

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 1 de abril del 2004, suscrito por el Dr. Ramón de Jesús Jorge Díaz, cédula de identidad y electoral No. 001-0330294-9, abogado de la recurrente Pulía Mercedes Cabrera Muñoz, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 21 de abril del 2004, suscrito por el Dr. Manuel Emilio de la Rosa, cédula de identidad y electoral No. 001-0466334-9, abogado de los recurridos;

Visto el auto dictado el 28 de marzo del 2005, 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 al Magistrado Darío O. Fernández Espinal, 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 10 de marzo del 2005, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez 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 litis sobre terreno registrado en relación con el Solar No. 2 de la Manzana No. 914 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 28 de mayo del 2003, su Decisión No. 28, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia ahora

impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma por la señora Pulía Mercedes Cabrera Muñoz, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 9 de febrero del 2004, la sentencia impugnada en casación, cuyo dispositivo es el siguiente: **“1ro.-** Se rechaza por frustratorio e innecesario, el pedimento de descenso de este Tribunal a los terrenos en litis, solicitado por el Dr. Ramón Jorge Díaz; **2do.-** Se acoge en cuanto a la forma, y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos precedentes, el recurso de apelación incoado en fecha 18 de junio del 2003 por el Dr. Ramón Jorge Díaz y la Licda. Telma Taveras Lorenzo, en representación de la Sra. Pulía Mercedes Cabrera Muñoz, contra la Decisión No. 28 de fecha 27 de mayo del 2003, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en relación a la litis sobre derechos registrados que se sigue en el Solar No. 2, Manzana No. 914, Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional; **3ro.-** Se rechazan las conclusiones de la parte apelante más arriba nombrada, y se acogen las conclusiones vertidas por el Dr. Manuel Emilio de la Rosa, en representación de los Sres. Héctor Julio Silverio y Antonia García, por ser conforme a la ley; **4to.-** Se confirma por los motivos que constan en el cuerpo de esta sentencia la decisión recurrida y revisada, más arriba descrita, cuyo dispositivo rige de la manera siguiente: **Primero:** Se rechazan la instancia de fecha 15 de octubre de 1992, y las conclusiones formuladas en audiencia de fecha 13 de enero del 2003, por el Dr. R. Jorge Díaz, en nombre y representación de Pulía Cabrera Mercedes Muñoz, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-1296188-3, domiciliada y residente en la calle Ana Valverde No. 2, del sector de Mejoramiento Social, D. N., por improcedente, mal fundado y falta de base legal; **Segundo:** Se acogen las conclusiones formuladas en audiencia de fecha 13 de enero del 2003, por el Dr. Manuel Emilio de la Rosa, en nombre y representación de la Sra. Antonia Emilinda Tavares García y Héctor Julio R. Silverio, y en su escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 28 de enero del 2003, por reposar sobre base legal, con excepción de su pedimento de condenación en costas; **Tercero:** Se mantiene con toda su fuerza jurídica la constancia anotada en el Certificado de Título No. 65-664, que ampara el Solar No. 2 de la Manzana 914 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, expedida en fecha 25 de julio de 1991, a favor de los señores Antonia Emelinda Tavares García y Héctor Julio R. Silverio, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0985168-3, respectivamente, domiciliada y residente en la calle Jazmín No. 4, Los Minas, D. N.”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación al artículo 1356 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 191, 192 y 199 de la Ley de Registro de Tierras; **Tercer Medio:** Violación a los artículos 1651, 1654, 1655, 1612 y 1658 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación de las disposiciones del artículo 1111 y 1131 del Código Civil y 156 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución la recurrente alega, en síntesis: a) que los jueces violaron el artículo 1356 del Código Civil, por que las mismas partes declararon, en primer lugar los señores Emilinda y Héctor Julio, que compraron el inmueble en RD\$162,000.00 pesos y que le entregaron ese dinero al señor Bayohan Pou, que luego pagaron la suma de RD\$170,000.00 pesos de la hipoteca, lo que no tiene explicación, ya que la misma compradora afirma que aún debe la suma de RD\$30,000.00 pesos a la recurrente Pulía Mercedes Cabrera Muñoz, y que no le iba a pagar; que el propio Bayohan Pou, declaró que él fue quien recibió el dinero y que le pagaron la suma de RD\$170,000.00 pesos de la hipoteca, razón por la cual los jueces violaron el mencionado texto legal y la máxima de a confesión de parte, relevo de pruebas; b) que como el señor Bayohan Pou tenía una hipoteca que le fue

otorgada por la recurrente, fue la razón por la que él usó conjuntamente con los compradores la astucia para engañar a la recurrente señora Pulía y facilitarles el traspaso de la propiedad a los compradores, aunque para ello tenía que esperar que la justicia le adjudicara el inmueble; que el Tribunal a-quo violó el artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras, porque no obstante la confesión de las partes y de la recurrente, que estableció que ella cuando firmó el acto la echaron de la oficina del señor Bayohan Pou, quedándose los demás, quienes acordaron obtener la firma de Pulía Mercedes para facilitar el traspaso del inmueble, por que ésta fue engañada, excluyéndola en el tribunal como vendedora y admitiendo en cambio al señor Bayohan Pou y a Magdalena Nart de Pou, por lo que hubo buena fe; que según se menciona en el acto de venta, el señor Pou había hecho un embargo inmobiliario, pero a la recurrente Pulía Mercedes Cabrera Muñoz, nunca le llegó nada y se refieren a una sentencia de adjudicación que nunca se ejecutó por lo que ese procedimiento de ejecución es nulo, al no cumplirse con las formalidades legales requeridas en el caso, por lo que se violó el artículo 199 de la Ley de Registro de Tierras; c) que el vendedor no está obligado a entregar la cosa si el comprador no le paga el precio, que en el presente caso el comprador no le ha pagado el precio de la propietaria real del inmueble, a pesar de lo cual los compradores acudieron al abogado del Estado y éste autorizó la fuerza pública para desalojar a la recurrente, medida que fue suspendida por la Juez Vargas, que fue apoderada del asunto; que en casos como el de la especie, el vendedor puede pedir la rescisión de la venta por no habersele pagado el precio; que la venta del inmueble fue acordada en Un Millón de pesos, razón por lo que se solicitó al tribunal ordenar un descenso, porque actualmente dicho inmueble tiene un valor de Cuatro Millones de Pesos; que al no admitir las declaraciones de la recurrente, ni ordenar el descenso, el tribunal ha incurrido en violación de los artículos 1612, 1651, 1654, 1655 y 1658 del Código Civil; d) que los artículos 1111 y 1131 del Código Civil, establecen que la violencia ejercida contra el que ha contraído una obligación, es causa de nulidad, aunque haya sido ejecutada por un tercero distinto al beneficiario del pacto; y que la obligación sin causa o la que se funda sobre una causa falsa o ilícita no puede surtir ningún efecto; que como a la recurrente la pusieron a firmar un documento que ya tenía redactado y luego de firmado la echaron de la oficina, la convención es nula de conformidad con dichos textos legales; que como la sentencia de adjudicación fue dictada en defecto y no notificada por un alguacil comisionado por la sentencia, ni por auto del tribunal y que como el señor Bayohan Pou, se confabuló con los compradores y logró que la recurrente firmara la venta para él renunciar luego a la referida sentencia de adjudicación, la cual prescribió por no haberse ejecutado nunca, de conformidad con el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil, por lo cual engañaron a la recurrente, por lo que los jueces al rechazar las reclamaciones de la señora Pulía Mercedes hicieron una interpretación errada de la ley, violándola para favorecer a sus contrarios en la litis; pero,

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa al respecto lo siguiente: “Que previo a cualquier ponderación al fondo, procede pronunciarse sobre la solicitud de descenso del Tribunal al inmueble en litis, planteada por la parte apelante; que se ha comprobado que el presente caso se circunscribe a una litis sobre Derechos Registrados, que tiene como causa la pretensión de anular un acto de venta, respecto al inmueble en litis, con el alegato de que no se pagó el precio convenido en el acto de venta; que nada provechoso para la instrucción de este caso resultaría del descenso del tribunal a los terrenos, debido a que la prueba en este caso debe ser fundamentalmente escrita, por tratarse de derechos registrados; que siendo frustratorio el descenso solicitado, se impone que este Tribunal lo rechace, por frustratorio e improcedente, como al efecto lo rechaza”;

Considerando, que el papel activo que confiere la Ley de Registro de Tierras a los jueces del

Tribunal de Tierras es facultativo y solo procede en el saneamiento y no en una litis sobre terreno registrado como a la que se refiere el presente asunto; que tal criterio tiene mayor justificación si se toma en cuenta que en la sentencia impugnada se sostiene que a la actual recurrente le fueron rechazadas sus pretensiones en el sentido de que se anulara el registro de derechos sobre el inmueble en discusión, sin que para ello aportara ninguna prueba legal que justificara sus pedimentos, no dando cumplimiento a las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil, que impone la obligación de probar todo lo que se alega en la sentencia impugnada; que esos razonamientos del Tribunal a-quo son correctos en derecho, por lo que ésta corte comparte los mismos;

Considerando, que las simples afirmaciones de una parte en un proceso cualquiera no pueden servir de fundamento a una sentencia, si las mismas no están establecidas con las pruebas correspondientes o por el reconocimiento expreso de su contraparte;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere no demuestran los agravios y argumentos formulados por la recurrente en su memorial introductivo; que dicha recurrente no ha demostrado como le incumbe que contra ella se ejercieran violencias para hacer firmar el contrato de venta, ni que las mismas eran de tal naturaleza que viciaran su consentimiento y por consiguiente de nulidad la venta aludida; Considerando, que en cuanto al argumento de que la sentencia de adjudicación dictada por el tribunal civil ordinario en relación con el procedimiento de embargo inmobiliario, según la recurrente en defecto por que ella no recibió ninguna notificación al respecto, ni dicha sentencia fue ejecutada en el Registro de Títulos, lo que la ha hecho perimir, procede declarar que la sentencia de adjudicación dictada por el tribunal con motivo de un procedimiento de embargo inmobiliario en el que no han surgido incidentes, ni contestaciones, no es una verdadera sentencia, sino un acto de administración judicial que se contrae a dar constancia de la transferencia forzosa del inmueble operada como consecuencia del procedimiento de embargo y no es susceptible de recursos, sino de una acción principal en nulidad; que sin embargo, cuando la misma resuelve los incidentes contenciosos que hayan surgido en el procedimiento, ella reviste entonces todos los caracteres de forma y de fondo inherentes a las sentencias propiamente dichas, por que en esos casos deben ser motivadas, adquieren la autoridad de la cosa juzgada y es impugnabile por las vías de recursos ordinarios y extraordinarios, excepto el de oposición, puesto que de conformidad con la parte final del artículo 731 del Código de Procedimiento Civil, las sentencias dictadas en defecto en apelación sobre incidentes de embargo inmobiliario no son susceptibles de oposición, lo que se aplica, por identidad de motivos, a las sentencia rendidas en esa materia por los tribunales de primera instancia; que además, respecto a ésta clase de sentencia, la vía de la oposición ha sido totalmente suprimida, de conformidad con las previsiones de los artículos 691, 697, 703, 731 y 739 del Código de Procedimiento Civil, no aplicándose a las mismas el artículo 156 del mismo Código contrariamente a como lo entiende y alega la recurrente;

Considerando, que en la sentencia impugnada también se expone: “Que del estudio y ponderación del caso en cuestión y ejerciendo las facultades de tribunal revisor que le corresponde a este Tribunal, conforme a los Arts. 124 y siguientes de la Ley de Registro de Tierras, se ha comprobado que el Juez a-quo hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley, por cuanto rechazó las pretensiones de la parte hoy apelante de anular el registro de derechos del inmueble en litis sin haber aportado ninguna prueba legal que justifique sus pedimentos, con lo que no cumplió con el Art. 1315 del Código Civil, que impone probar todo lo que se alega en justicia; que además se ha comprobado que la decisión sometida a esta revisión contiene motivos suficientes, claros y congruentes que justifica el dispositivo, por lo que la referida decisión es confirmada; que esta sentencia

adopta, sin necesidad de reproducirlos los motivos de la decisión impugnada; que por consiguiente, se rechazan las conclusiones vertidas por la parte apelante, por carecer de base legal y se acogen las conclusiones vertidas por el Dr. Manuel E. de la Rosa, en sus citadas calidades; por ser conformes a la ley”;

Considerando, que por último y en sentido contrario a lo que pretende la recurrente, en la sentencia impugnada no se ha incurrido en las violaciones por ella alegadas, puesto que el examen de las motivaciones dadas en la misma ponen de manifiesto que los jueces del fondo ponderaron adecuadamente todas las cuestiones sometidas al debate; que igualmente el fallo impugnado contiene una exposición completa de los hechos y circunstancias de la causa que han permitido a esta Corte verificar que en el presente caso se hizo una correcta aplicación de la ley; que por tanto lo anteriormente expuesto se desprende que los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Pulía Mercedes Cabrera Muñoz, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 9 de febrero del 2004, en relación con el Solar No. 2 de la Manzana No. 914 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 y las distrae en provecho del Dr. Manuel Emilio de la Rosa, abogado de la recurrida, quien 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 30 de marzo del 2005, años 162E de la Independencia y 142E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal 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