

## **SENTENCIA DEL 12 DE OCTUBRE DEL 2005, No. 8**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 30 de julio del 2002.

**Materia:** Laboral.

**Recurrentes:** Inmobiliaria Cibao, S. A. y compartes.

**Abogados:** Licdos. Pablo R. Rodríguez A. y Bienvenido A. Ledesma y Dr. Pérsiles Ayanes Pérez M.

**Recurrido:** J. Armando Bermúdez & Co., C. por A.

**Abogados:** Dres. William I. Cunillera Navarro y José A. Columna y Lic. Francisco S. Durán González.

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

*Rechaza*

Audiencia pública del 12 de octubre 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 Inmobiliaria Cibao, S. A., Turicentros Bermúdez, S. A., Altos Santo Domingo, S. A. y José Armando Bermúdez P., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 10 de julio del 2002, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído al Lic. Bienvenido Ledesma, por sí y por el Lic. Pablo R. Rodríguez A. y el Dr. Pérsiles Ayanes Pérez, abogados de los recurrentes, Inmobiliaria Cibao, S. A. y compartes, 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 12 de septiembre del 2002, suscrito por los Licdos. Pablo R. Rodríguez A. y Bienvenido A. Ledesma y el Dr. Pérsiles Ayanes Pérez M., abogados de los recurrentes, 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 12 de noviembre del 2002, suscrito por los Dres. William I. Cunillera Navarro y José A.

Columna y el Lic. Francisco S. Durán González, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-00666455-6, 001-0095356-1 y 001-0068437-2, respectivamente, abogados de la recurrida, J. Armando Bermúdez & Co., C. por A.,

Visto el auto dictado el 10 de octubre 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 al Magistrado Darío O. Fernández Espinal, Juez de esta Corte, 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 2004, 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 la Parcela No. 110-Ref.-780-B-3, del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 22 de julio de 1997, la

Decisión No. 1, cuyo dispositivo aparece copiado en la sentencia objeto del presente recurso; b) que por no haberse interpuesto recurso de apelación alguno contra esa decisión, la misma fue aprobada y confirmada en Cámara de Consejo por el Tribunal Superior de Tierras, mediante su decisión del 6 de octubre de 1997; c) que en fecha 22 de mayo de 1998 y mediante instancia suscrita por los Licdos. Pablo R. Rodríguez y Bienvenido Ledesma y el Dr. Pérsiles Ayanes Pérez, a nombre y representación de Inmobiliaria Cibao, S. A. Turicentros Bermúdez, S. A., y Altos Santo Domingo, S. A., solicitaron al Tribunal Superior de Tierras: 1) La reconsideración de la revisión efectuada por el Tribunal a-quo, el 6 de octubre de 1997, dictada por la Magistrada Dra. Maritza Hernández Vólquez, Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; y, 2) Que, en consecuencia, se ordenara la celebración de una nueva audiencia, a fin de conocer la indicada revisión, de manera oral, pública y contradictoria; d) Que sobre esa instancia, un año después de revisada y aprobada en Cámara de Consejo, el Tribunal Superior de Tierras, dictó el 7 de octubre de 1998, la sentencia, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge, la instancia de fecha 22 de mayo de 1998 dirigida al Tribunal Superior de Tierras, por los Dres. Pablo Bienvenido A. Ledesma y Pérsiles Ayanes Méndez; **Segundo:** Revoca la resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 6 de octubre de 1997, que aprueba la Decisión No. 1, de fecha 22 de julio de 1997, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación a la Parcela No. 110-Ref.-780-B-3, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional; **Tercero:** Ordena la celebración de audiencia pública y contradictoria, a fin de que este Tribunal Superior de Tierras, conozca de la revisión con relación a la Decisión No. 1, de fecha 22 de julio de 1997, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a la Parcela No. 110-Ref.-780-B-3, del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional”; e) que tal decisión fue recurrida en casación por la entidad J. Armando Bermúdez & Co., C. por A., recurso que fue declarado inadmisibile por esta Corte; f) que para conocer de la nueva revisión cuyo dispositivo antecede, el Tribunal Superior de Tierras celebró audiencias públicas y contradictorias y dispuso las medidas de instrucción que culminaron con la sentencia ahora impugnada, la cual contiene el siguiente dispositivo: “**Primero:** Se rechaza, por los motivos de esta sentencia, el pedimento incidental planteado por los Dres. Pablo R. Rodríguez y Bienvenido Ledesma, en representación de Inmobiliaria Cibao, Turicentros Bermúdez, Altos Santo Domingo y Armando Bermúdez, sobre “... la suspensión de cualquier certificado de título que se haya expedido como consecuencia de la decisión...” revisada; **2do.-** Se rechazan por infundadas y carentes de base legal, las conclusiones presentadas por los Dres. Pablo R. Rodríguez, Bienvenido Ledesma y Pérsiles Ayanes Pérez Méndez y se acogen las conclusiones presentadas por el Lic. Francisco Durán González, en representación de los Dres. José Antonio Columna y Carlos José Almonte, quienes representan a José Armando Bermúdez, S. A., por ser conformes a la ley; **3ro.-** Se confirma por los motivos que constan en el cuerpo de esta sentencia, la Decisión No. 1 de fecha 22 de julio de 1997, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación a la litis sobre derechos registrados que se sigue en la Parcela No. 110-Ref.-780-B-3, del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo rige de la manera siguiente: **Primero:** Acoge en parte y rechaza en parte por los motivos expuestos precedentemente, las conclusiones vertidas por la compañía Turicentros Bermúdez, S. A., a través de sus abogados constituidos; **Segundo:** Acoge en todas sus partes las conclusiones presentadas por las compañías J. Armando Bermúdez & Co., C. por A., y Destilería del Yaque, C. por A., por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; **Tercero:** Declara nulos por los motivos ya indicados, lo siguiente: a) aporte en naturaleza de fecha veinticuatro (24) de noviembre de 1977, efectuado por la empresa J. Armando Bermúdez & Co., C. por A., a favor de la compañía Inmobiliaria Cibao, C. por A.,

suscrito en el Certificado de Título No. 76-2627, que ampara la Parcela No. 110-Ref.-780-B del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; b) transferencia de fecha 30 de diciembre de 1977, suscrita en fecha 5 de mayo de 1978, efectuada por Inmobiliaria Cibao, C. por A., a favor de Turicentros Bermúdez, S. A., descrito en el Certificado de Título No. 2627, que ampara la Parcela No. 110-Ref.-780-B del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; c) aporte en naturaleza de fecha 30 de diciembre de 1994, efectuado por la compañía Turicentro Bermúdez, S. A., a favor de Alto Santo Domingo, S. A., inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha treinta (30) de agosto de 1995, y transcrito en el Certificado de Título No. 81-6218, que ocupara la Parcela No. 110-Ref.-780-B de la cual resultó la Parcela No. 110-Ref.-780-B-31, del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; **Cuarto:** Ratifica la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha veinte (20) de julio de 1981, que aprueba los trabajos de deslinde de Cincuenta y Cinco Mil (55,000) metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 110-Ref.-780-B-3, ambas del Distrito Nacional No. 4 del Distrito Nacional; **Quinto:** Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, sustituir en el Certificado de Título No. 81-6218 los nombres de las compañías Turicentros Bermúdez, S. A. y Altos Santo Domingo, S. A., por el de la empresa J. Armando Bermúdez & Co., C. por A., haciendo constar que ésta última persona jurídica es la propietaria de la totalidad de esta parcela”;

Considerando, que los recurrentes persiguen la casación del fallo impugnado, proponiendo en su memorial introductorio los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación al artículo 88 de la Ley de Registro de Tierras; **Segundo Medio:** Falta de motivos y ponderación de documentos. Violación de los artículos 84 de la Ley No. 1542 y 141 del Código de Procedimiento Civil; **Tercer Medio:** Omisión de estatuir y violación al derecho de defensa; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos. Violación al principio de autoridad de la cosa juzgada y del artículo 1350 del Código Civil; **Quinto Medio:** Violación al principio del doble grado de jurisdicción en lo referente a la compañía Inmobiliaria Cibao, S. A.; **Sexto Medio:** Violación al artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras; **Séptimo Medio:** Violación a la regla de la competencia atributiva y del artículo 64 del Código de Comercio;

Considerando, que en sus medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución, los recurrentes alegan en síntesis: a) que el Tribunal a-quo violó el artículo 88 de la Ley de Registro de Tierras en lo concerniente a la conformación del tribunal con la designación irregular de un juez en lugar de otro; b) que la sentencia adolece de motivaciones y que en ella no se analizan y ponderan en su justa dimensión los documentos aportados en apoyo de sus pretensiones; c) que en el presente caso se violaron sus derechos de defensa al no contestar ni dar motivos para rechazar sus conclusiones; d) que la sentencia impugnada desnaturaliza los hechos de la causa y viola el principio de autoridad de la cosa juzgada; e) que vulnera la norma del doble grado de jurisdicción de Inmobiliaria Cibao, S. A., porque ésta no fue citada a comparecer por ante el Juez de Jurisdicción Original; f) porque desconoció la oponibilidad a todo el mundo de un certificado de título expedido de buena fe en desconocimiento del artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras, y g) porque el fallo impugnado en casación incurre en el vicio relativo a la regla de la competencia y de la prescripción de las acciones entre accionistas, de conformidad con el artículo 64 del Código de Comercio;

Considerando, que la denuncia concerniente a la escogencia de un juez en lugar de otro para integrar el tribunal en el conocimiento y fallo del expediente carece de relevancia no solo por el hecho de que el artículo 88 de la Ley de Registro de Tierras no le impone al

Presidente del Tribunal Superior de Tierras la obligación de señalar específicamente el motivo de su decisión, como se infiere al investirlo de la facultad de designar otro juez cuando el reemplazado no pueda actuar por cualquier otro motivo, sino además, porque al momento de dictarse el fallo, la magistrada Isidra O. Mejía de la Rocha, desempeñaba las funciones de Juez del mismo tribunal; por tanto, su designación en el caso para tales fines no puede en modo alguno viciar de nulidad ni invalidar la sentencia;

Considerando, que en cuanto respecta a la falta de motivos, a la no ponderación de los documentos de la causa y de la violación al derecho de defensa, la sentencia objeto del presente recurso expresa lo siguiente: “Que del estudio y ponderación del expediente que nos ocupa, este tribunal ha comprobado que el alegato de violación del derecho de defensa señalado entra en contradicción con los motivos dados por el Juez a-quo en la sentencia que se revisa, precisamente contenidos en la Pág. 10 , en la cual se señala que se celebraron las audiencias de fechas 10 y 18 de abril y 23 de mayo del año en curso...”, refiriéndose al año 1997, y más adelante agrega ... “que la primera audiencia fue reenviada a fin de que compareciera la compañía Altos Santo Domingo, S. A., la cual fue regular y válidamente citado por este tribunal, así como también, mediante actos notificados por el ministerial Ramón María Alcántara Jiménez... a instancias de las compañías demandantes, que no obstante la compañía Altos Santo Domingo, S. A., no compareció a la segunda audiencia, ni se hizo representar...”, que además este tribunal ha comprobado que en el expediente existen efectivamente dos actos de alguacil, debidamente instrumentados, notificados y registrados, por medio de los cuales se da constancia que ciertamente la compañía Altos Santo Domingo, S. A., fue reiteradamente citada a comparecer a la audiencia del “día viernes veinte y tres (23) del mes de mayo del año mil novecientos noventa y siete (1997)”; que esos actos son los Nos. 224/97 y 268/97, de fechas 5 de mayo de 1997, ambos instrumentados por Ramón María Alcántara Jiménez, Alguacil de Estrados de la Cuarta Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a requerimiento, el primero, de Turicentros Bermúdez, & Co., C. por A., y el segundo, de J. Armando Bermúdez & Co., C. por A., que constan en el expediente”; “Que el alegato de la violación del derecho de defensa constituye una reclamación de respeto a la garantía constitucional del debido proceso, y muy especialmente a la obligación de que el justiciable sea oído o debidamente citado en todo proceso judicial; que esa garantía constitucional debe ser siempre respetada; que, sin embargo, en el expediente reposan los referidos actos de alguacil debidamente instrumentados y notificados a la compañía Altos Santo Domingo, S. A., con lo que se cumple la formalidad sustancial de la notificación, además de que el Tribunal a-quo dio constancia de que también realizó las notificaciones correspondientes; que la ley, la jurisprudencia constante y la doctrina más autorizada coinciden plenamente en el criterio de que los alguaciles, en el ejercicio de su ministerio, tienen fe pública, por tanto, las afirmaciones que contienen los actos instrumentados por ellos hacen prueba hasta inscripción en falsedad o impugnación ante esta jurisdicción especializada, acciones que no se han incoado, conforme a las piezas que reposan en el expediente; que, por consiguiente, es evidente que el alegato de la violación del derecho de defensa carece de fundamento y de base legal, y por tanto es rechazado”; “Que del estudio y ponderación de cada uno de los documentos que conforman el expediente y de la instrucción del caso, este tribunal ha comprobado, haciendo uso de sus facultades de tribunal revisor, conforme a los artículos 124 y siguientes de la Ley de Registro de Tierras, que el Juez a-quo hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley; que su decisión contiene motivos suficientes, claros y congruentes que justifican su dispositivo; que, por esos motivos,

se confirma la decisión sometida a esta revisión; que esta sentencia adopta, sin necesidad de reproducirlos, los motivos de la decisión revisada y confirmada; que, en consecuencia, se rechazan las conclusiones presentadas por los Dres. Pablo R. Rodríguez, Bienvenido Ledesma y Pérsiles Ayanes Méndez Pérez, en sus citadas calidades, por infundadas y carentes de base legal, y se acogen las conclusiones presentadas por el Lic. Francisco Durán González, en sus citadas calidades, por ser conformes a la ley;

Considerando, que el argumento alegado por Inmobiliaria Cibao, S. A., en el sentido de que el Juez de Jurisdicción Original no la citó y el Tribunal a-quo no le permitió defenderse, de forma que con ella se violó el doble grado de jurisdicción, es necesario tomar en cuenta las ponderaciones que anteceden, y, además, porque las conclusiones formuladas por los recurrentes ante los jueces del fondo no fueron independientes unas de otras, sino que fueron formuladas en su conjunto por los abogados que postularon por ellas, por consiguiente el medio que se examina carece de fundamento, tanto más, cuanto que para garantizar los derechos invocados por los recurrentes el tribunal revocó su propio fallo en el orden administrativo y dispuso otra revisión, esta vez en juicio público y contradictorio, ocasión en que todas las partes allí representadas tuvieron la oportunidad de exponer y defender libremente sus derechos y reparos en el proceso que se ventilaba;

Considerando, que si bien es verdad que los certificados de títulos expedidos en virtud de la Ley de Registro de Tierras tienen el carácter indicado en su artículo 192, también es cierto que ello es a condición de que sean expedidos regularmente, que el examen del expediente que da origen a la sentencia impugnada revela los motivos que dieron origen a declarar nulos los aportes en naturaleza señalados en la misma;

Considerando, que en cuanto al alegato de que el fallo impugnado viola las reglas de la competencia y de la prescripción que establece el artículo 64 del Código de Comercio para los accionistas de compañías comerciales, se trata de un argumento que no fue propuesto o invocado ante los jueces del fondo y por consiguiente tal alegato constituye un medio nuevo, presentado por primera vez en casación y por tanto inadmisible; que, en cuanto a los demás medios, el estudio del expediente y de los documentos que lo integran revelan que en la misma se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que el recurso de casación examinado debe ser rechazado por improcedente y mal fundado en derecho.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Cibao, S. A., Turiscentros Bermúdez, S. A., Altos Santo Domingo, S. A. y José Armando Bermúdez P., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 10 de julio del 2002, en relación a la Parcela No. 110-Ref.-780-B-3 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor y provecho de los Dres. William I. Cunillera N. y José A. Columna y del Lic. Francisco S. Durán González, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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 10 de octubre del 2005, años 162E de la Independencia y 143E 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](http://www.suprema.gov.do)