

SENTENCIA DEL 3 DE MAYO DEL 2006, No. 1

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 de marzo del 2005.

Materia: Tierras.

Recurrente: Víctor Manuel Félix Pérez.

Abogado: Dr. Alfonso Matos.

Recurridos: Inmobiliaria Capital, S. A. y compartes.

Abogados: Dr. José Menelo Núñez Castillo y Licda. Mirtha Gallardo.

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

Rechaza

Audiencia pública del 3 de mayo del 2006.

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 Víctor Manuel Félix Pérez, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-198809-5, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 30 de marzo del 2005, 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. Alfonso Matos, en representación del Dr.

Robert José Martínez Pérez, abogado del recurrente Víctor Manuel Félix Pérez;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Mirtha Gallardo, por sí y por el Dr. José

Menelo Núñez Castillo, abogados de los recurridos Inmobiliaria Capital, S. A. y/o PTM

Ingeniería, S. A. y/o Manuel Antonio Pappaterra Cassa y Magdalena Isabel Checo de

Pappaterra;

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

30 de mayo del 2005, suscrito por el Dr. Robert José Martínez Pérez, cédula de identidad y

electoral No. 010-0014995-3, abogado del recurrente, 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

15 de julio del 2005, suscrito por el Dr. José Menelo Núñez Castillo, cédula de identidad y

electoral No. 001-0057026-6, abogado de los recurridos Inmobiliaria Capital, S. A. y

compartes;

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 5 de abril del 2006, 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 litis sobre terreno registrado en relación con la

parcela No. 5-A-48-Ref.-14-Porción-A del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, el

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 31 de enero

del 2002, su Decisión No. 4, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia

impugnada: b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por el Ing.

Víctor Manuel A. Félix Pérez, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central

dictó el 30 de marzo del 2005, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente:

1ro.- Acoge en cuanto a la forma y rechaza, por los motivos de esta sentencia, en cuanto al fondo, la apelación interpuesta por la Dra. Marisela Altagracia Gómez Martínez, a nombre del Ing. Víctor Manuel A. Félix Pérez, contra la Decisión No. 4 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 31 de enero del 2002, en relación con la Parcela No. 5-A-Ref.-14-Porción-A del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; **2do.-** Rechaza por los motivos expresados, el pedimento incidental formulado por el Dr. Nicanor Rosario, a nombre del apelante Ing. Víctor Manuel Félix Pérez, mediante instancia de fecha 27 de abril del 2004; **3ro.-** Declara que el número correcto del inmueble del presente proceso es Parcela No. 5-A-48-Refund.-14-Porción AA@, del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional;

4to.- Confirma la decisión apelada cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Rechazar, como se rechazan, las conclusiones presentadas por el Ing. Víctor Manuel Félix Pérez, con relación a la Parcela No. 5-A-48-Refund.-14-Porción AA@, del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Segundo:** Acoger, como se acogen, las conclusiones presentadas por el Dr. José M. Núñez Castillo, a nombre de las Compañías APTM Ingeniería, S. A.@ e AInmobiliaria Capital, S. A.@ y los señores Manuel Antonio Pappaterra Cassa y Magdalena Checo de Pappaterra, por ser regulares y justas en cuanto a la ley; **Tercero:** Se ordena, como ordenamos, levantar las oposiciones inscritas en relación a la Parcela No. 5-A-48-Refund.-14-Porción AA@, del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional y radiar de los Certificados de Títulos, las siguientes anotaciones: 1.-

Oposición a transferencia y gravámenes a requerimiento del señor Víctor Manuel Félix Pérez, por acto del 25 de junio de 1986, del ministerial Rafael E. Estrella, inscrito el ____ de octubre de 1985, bajo el No. 232, folio 58, del libro de Inscripciones No. 5; y 2.- Oposición requerida por el señor Víctor Manuel Félix Pérez, mediante acto del 4 de diciembre de 1985, del ministerial César A. Camarena M., inscrito el 4 de diciembre de 1985, bajo el No. 531, folio 133, del libro de Inscripciones No. 5; **Cuarto:** Comuníquese al Registro de Títulos@; Considerando, que el recurrente invoca contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación al derecho de defensa; **Segundo Medio:** Errada interposición del artículo 174 y 185 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que aunque en ninguno de los dos medios propuestos el recurrente señala cuales disposiciones legales han sido violadas por la sentencia impugnada, si hace algunas argumentaciones alegando en síntesis: a) que el Tribunal a-quo rechazó la reapertura de debates solicitada por el Dr. Nicanor Rosario, basándose en el artículo 7 de la Ley No. 302 de 1964 sobre Honorarios Profesionales, sin tener prueba alguna de que había que desinteresar primero a los Dres. Marisela Altagracia Gómez Martínez y Teófilo Lapport Robles, ya que la primera fue esposa del Ing. Víctor Manuel Félix Pérez, hasta el 2 de diciembre del 2003 y el segundo una persona totalmente desconocida por dicho ingeniero y por tanto sin calidad para postular a su nombre, ni representarlo en ningún sentido, con lo que se violó su derecho de defensa, al no tomar en cuenta seis documentos mencionados en su memorial introductorio por el recurrente; b) que el Tribunal a-quo no tomó en cuenta la mala fe de los vendedores y de los compradores, quienes teniendo conocimiento de que dicho inmueble había sido vendido al recurrente, procedieron a realizar operaciones de ventas posteriores en perjuicio de éste; que el hecho de que PTM Ingeniería, S. A., inscribiera primero la transferencia que obtuvo de Inmobiliaria Capital, S. A., no debe prevalecer simplemente por eso; pero,

Considerando, que de conformidad con lo que establece el artículo 7 de la Ley No. 302 de 1964 sobre Honorarios de los Abogados: **A**En los casos en que una persona haya utilizado

los servicios de abogado para la conducción de un procedimiento no podrá, una vez comenzado éste y sin comprometer su responsabilidad, dar mandato o encargo a otro abogado sin antes realizar el pago al primer abogado de los honorarios que le correspondan por su actuación, así como el pago de los gastos avanzados por él. Los abogados deberán abstenerse de aceptar mandato o encargo de continuar procedimientos comenzados por otros abogados, sin antes cerciorarse de que aquellos han sido debidamente satisfechos en el pago de sus honorarios y de los gastos de procedimiento por ellos avanzados, salvo que la sustitución haya sido por muerte del abogado o por cualquier causa que implique imposibilidad para el ejercicio profesional. La violación de esta disposición constituye falta grave. Todo sin perjuicio del derecho que tiene el abogado perjudicado de perseguir el pago de sus honorarios y de los gastos por él avanzados por los medios establecidos por la presente ley@;

Considerando, que igualmente el artículo 69 del Código de Etica del Colegio de Abogados de la República Dominicana, ratificado por el Decreto No. 1290 del 2 de agosto de 1983, establece: AEl Abogado no deberá intervenir en representación de una persona cuyo asunto este en manos de un colega sin dar previo aviso, excepto en aquellos casos de retiro expreso de éste. Cuando la intervención de un colega no es descubierta sino después de haber aceptado el asunto, deberá darle aviso de ello inmediatamente. En todo caso, el Abogado está en la obligación de asegurarse de que los honorarios de su colega han sido pagados o garantizados@;

Considerando, que en los motivos de la sentencia impugnada consta: AQue, en adicción a lo expresado en el considerando anterior, este Tribunal observa que los Dres. Marisela Altigracia Gómez Martínez y Teófilo Lappot Robles han ostentado la representación del recurrente ante esta instancia de apelación señor Víctor Manuel A. Félix Pérez; que, sin embargo, sin aportar la prueba de haber sido desinteresados los mencionados abogados (Art. 7 de la Ley No. 302 de 1964), el Dr. Nicanor Rosario realizó la actuación señalada, lo que constituye una inobservancia de la indicada ley de los Honorarios de Abogados@;

Considerando, que de todo lo anteriormente expuesto se desprende de que el Dr. Nicanor Rosario, quien elevó la instancia en solicitud de reapertura de debates a nombre del entonces apelante Víctor Manuel A. Félix Pérez, no podía intervenir en la litis, porque el último, a nombre de quien lo hizo, ya tenía como abogados constituidos a los Dres. Marisela Altigracia Gómez Martínez y Teófilo Lappot Robles; que al rechazar la referida instancia por los motivos expuestos en la sentencia no se ha incurrido en ninguna violación, puesto que los textos legales que se han copiado precedentemente son claros y terminados al respecto; que para que un abogado intervenga como mandatario admitem de un litigante que ya tiene a otros colegas representándolo en la litis de que se trate, es preciso que se asegure mediante las pruebas escritas correspondientes de que los honorarios del o los abogados sustituidos, le han sido pagados o debidamente garantizados, salvo los casos de renuncia expresa al mandato por parte del primero, o por muerte de éste o por cualquier otra causa que implique imposibilidad para el ejercicio profesional;

Considerando, que alega también el recurrente que se violó su derecho de defensa por que el tribunal no tomó en cuenta los cinco documentos que él depositó junto con su instancia en solicitud de reapertura de debates; pero, al examinar esta Corte el expediente formado con motivo del recurso de casación que se examina no ha encontrado constancia, ni prueba alguna de que los alegados documentos fueron depositados, como se alega, ante el Tribunal a-quo;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: AQue estando el

expediente en estado de ser fallado, el Dr. Nicanor Rosario, a nombre de la parte apelante, depositó una instancia (27 de abril del 2004) solicitando la reapertura de debates de este proceso; que por las comprobaciones y los motivos expresados en esta sentencia, este tribunal estima que ninguna situación o documento nuevo que se aporte al proceso, podrá hacer varias la solución antes señalada, porque la omisión de registro del acto de fecha 23 de abril de 1981 no fue controvertido en los debates llevados a cabo, ni antes el Tribunal a-quo, ni en grado de apelación en este Tribunal; que es por esa razón que este Tribunal ha resuelto rechazar tal pedimento, tal como lo hará constar en la dispositiva de esta sentencia@;

Considerando, que la reapertura de debates procede cuando se revelan documentos o hechos nuevos que por su importancia puedan influir en la suerte misma del litigio; que, por consiguiente al rechazar el pedimento de reapertura de debates sobre la base de los motivos y razonamientos expuestos en la sentencia impugnada, el Tribunal a-quo ha hecho una correcta aplicación de la ley;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto los siguientes hechos: a) que en fecha 23 de abril de 1981, la sociedad Inmobiliaria Capital, S. A., vendió al Ing. Víctor Manuel Félix Pérez, el Solar No. 36 de la Manzana No. 2 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; b) que en fecha 26 de septiembre de 1984, vendió a su vez el mismo solar a la Compañía PMT Ingeniería, S. A., contrato que fue sometido al Registro de Títulos el día 1ro. de octubre de 1984, para su registro; c) que posteriormente ésta última, o sea, la Compañía PMT Ingeniería, S. A., vendió a su vez a los señores Manuel Antonio Pappaterra Cassá y Magdalena Checo de Pappaterra, el mencionado solar; d) que el señor Víctor Manuel A. Félix Pérez, nunca sometió al Registro de Títulos el acto de venta otorgado en su favor el 23 de abril de 1981 por la Inmobiliaria Capital, S. A., para que fuera registrado y se le expidiera el correspondiente certificado de título, lo que tal como se afirma en el fallo recurrido no fue nunca objeto de debate, ni controversia entre las partes;

Considerando, que el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras, dispone expresamente lo siguiente: **A**Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente@;

Considerando, que a su vez el artículo 192 de la misma ley, establece lo siguiente: **A**El nuevo certificado que se expida, así como cualquier anotación o registro que se verifique en un Certificado de Título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales precedentes, serán oponibles a todo el mundo, inclusive al Estado@;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa: **A**Que, como señala en sus motivos el Juez a-quo la disposiciones del Art. 185 de la Ley de Registro de Tierras, combinadas a la aplicación extensiva del Art. 174 de la misma ley establecen una existencia clara, precisa e ineludible a cargo del beneficiario en una operación que afecte inmuebles registrados; que el registro de los contratos está establecido, no sólo para hacerlos oponibles a los terceros, sino también, para que surtan efecto en los contratantes (Art. 185 referido); que, por aplicación de las disposiciones citadas, toda operación inmobiliaria que no figure registrada, se considerará inexistente, sin tomar en cuenta la fecha en que se celebró el contrato; que lo que atribuye la preeminencia o preferencia, es la fecha en la cual se cumplió con el requisito de publicidad; que es por esa razón que este Tribunal entiende que el Tribunal a-quo, al emitir el fallo del presente caso, en la forma que lo hizo, resultó de una buena apreciación de los

hechos, la aplicación correcta del derecho, ofreciendo motivos precisos y concordantes que justifican el fallo rendido, los cuales este Tribunal adopta sin reproducirlos@; Considerando, que la desnaturalización de los hechos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido y alcance inherente a su propia naturaleza; que cuando los jueces del fondo reconocen como ciertos los hechos establecidos por los documentos y demás elementos y circunstancias y fundan en ellos su íntima convicción, como en la especie, lejos de incurrir en desnaturalización de los hechos de la causa, hacen un correcto uso del poder soberano de apreciación de que están investidos en la depuración de las pruebas; que, por consiguiente, todos los argumentos propuestos por el recurrente en los dos medios de casación examinados, carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Víctor Manuel Félix Pérez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 30 de marzo del 2005, en relación con la Parcela No. 5-A-48-Reformada-14- Porción A, del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. José Menelo Núñez Castillo, 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 3 de mayo del 2006, años 163E de la Independencia y 143E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, 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