

## **SENTENCIA DEL 13 DE SEPTIEMBRE DEL 2006, No. 10**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 24 de mayo del 2005.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** Antonio Báez.

**Abogada:** Licda. Beneranda Torres Madera.

**Recurrido:** Nelson Antonio Castro Guzmán

**Abogado:** Lic. José Joaquín Álvarez M.

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

*Rechaza*

Audiencia pública del 13 de septiembre 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 Antonio Báez, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-1452828-4, con domicilio y residencia en la calle María Montes No. 1-B, Villa Juana, Santo Domingo, D. N., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 24 de mayo del 2005, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 19 de julio del 2005, suscrito por la Licda. Beneranda Torres Madera, abogada 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 19 de agosto del 2005, suscrito por el Licdo. José Joaquín Álvarez M., cédula de identidad y electoral No. 001-0286609-2, abogado del recurrido Nelson Antonio Castro Guzmán;

Visto el auto dictado el 11 de septiembre del 2006, 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 se llama a sí mismo en su indicada calidad, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 26 de julio del 2006, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, 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. 206-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional (Solar No. 1 de la Manzana No. 1564 del plano particular) el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 3 de octubre del 2003 su Decisión No. 91, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto por la Licda. Beneranda Torres Madera, a nombre y representación de Antonio Báez, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó el 24 de mayo del 2005 su Decisión No. 22, ahora impugnada, la cual contiene el siguiente dispositivo:

**APrimero:** Acoge, en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por el señor Antonio Báez; **Segundo:** Confirma, en todas sus partes la Decisión No. 91 dictada en fecha 3 de octubre del 2003, por el Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original, en ocasión de litis en terreno registrado en la Parcela No. 206-A-5, del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva dice así@: **APrimero:** Acoge, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por el señor Nelson Antonio Castro Guzmán, representado por el Dr. José Joaquín Álvarez M.; **Segundo:** Rechaza, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por el señor Antonio Báez, representado por la Dra. Beneranda Torres; **Tercero:** Acoge, por los motivos expuestos precedentemente en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por la Asociación Popular de Ahorros y Prestamos, representada por la Licda. Zoila Pouriet; **Cuarto:** Declara, la rescisión del contrato de venta bajo firma privada de fecha 3 de septiembre del año 1997, entre el señor Nelson Antonio Castro Guzmán y Antonio Báez, legalizadas las firmas por el Lic. Esteban Alonso Ramírez, notario Público para los del número del Distrito Nacional, mediante el cual se operó la transferencia del inmueble objeto de esta decisión; **Quinto:** Ordena, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Cancelar, el Certificado de Título No. 42-436, que ampara los derechos de propiedad sobre la Parcela No. 206-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, expedido a favor del señor Antonio Báez; b) Expedir, el Certificado de Título correspondiente que ampare el derecho de propiedad sobre la parcela objeto de ésta decisión a favor del señor Nelson Antonio Castro Guzmán; c) Mantener, la hipoteca en primer rango, por la suma de RD\$709,920.00, Deudor: Antonio Báez, término: 10 años; acreedor: Asociación Popular de Ahorros y Prestamos, según acto de fecha 3 de septiembre de 1997, inscrito el día 23 de septiembre de 1997; d) Levantar, la oposición que afecta el inmueble objeto de ésta litis@;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación al artículo 271 de la Ley de Registro de Tierras; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 1582 y 1583 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación al artículo 1134 del Código Civil. Falta de base legal; **Cuarto Medio:** Violación de los derechos y del derecho; **Quinto Medio:** Violación de los artículos 214 y 215 del Código de Procedimiento Civil y **Sexto Medio:** Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación, el recurrente alega, en síntesis: a) que al establecer tanto el tribunal de primer grado como el del segundo grado que Antonio Báez no pagó el precio de la venta y que éste incurrió en fraude y dolo, ambas instancias excedieron su poder, toda vez que en esta materia la prueba por escrito tiene preeminencia y, porque existiendo un poder para la venta del inmueble objeto de este litigio, y un contrato de compraventa hecho sobre la base de ese mismo poder, los jueces del fondo, al desconocer y fallar como lo hicieron, incurrieron en exceso de poder, desnaturalizaron los hechos y actuaron en violación de la ley; b) que el Tribunal a-quo no enunció los motivos ni las razones fundamentales en base a las cuales estableció valor jurídico al recibo de descargo de fecha 23 de septiembre de 1997, atribuyéndole al recurrente la responsabilidad del mismo, sin ninguna justificación; c) que los motivos de la sentencia impugnada dan la impresión de que el tribunal juzgó en materia penal, cuando en la especie se trata de materia civil; d) que el Tribunal a-quo se limitó a ratificar la decisión del Juez de Jurisdicción Original con argumentos superfluos y negativos que favorecen únicamente a la nombrada Dinora Peguero Ortiz, apoderada del recurrido; e)

porque los documentos que dieron origen a la presente litis no fueron estudiados ni ponderados por el Tribunal- aquo, sino que al contrario, fueron distorsionados; f) porque compró legalmente dicho inmueble según la documentación aportada al tribunal, el cual no ha reconocido en su sentencia que al vendedor se le haya pagado el precio de la venta, propiciando de esta forma, en su perjuicio, un enriquecimiento ilícito a favor del recurrido;

Considerando, que según resulta del examen de la sentencia impugnada, lo que en la especie se ha planteado a la solución de los jueces del fondo, es el caso de que Nelson Antonio Castro Guzmán, en su condición de propietario legítimo de una porción de terreno que mide 127.60 metros cuadrados, con sus mejoras, dentro de la Parcela No. 206-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, le otorgó un Poder Especial a Dinora Peguero Ortiz, con el propósito de que ésta la vendiera, traspasara o hipotecara para efectuar el pago de sendas sumas de dinero que adeudaba a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, mediante hipoteca en primer rango, y de otra hipoteca consentida a favor de Cecilio Guante Magallanes; que en virtud de ese poder, la señora Dinora Peguero Ortiz convino con la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos ya citada, por intermedio del recurrente, un contrato de compraventa e hipoteca a favor de este ciudadano norteamericano, mediante un acuerdo verbal con éste, al que se le pagarían sus honorarios por su gestión frente a la Asociación Popular, según alega la parte recurrida; que este contrato de compraventa se convino en Dos Millones de Pesos (RD\$2,000,000.00) suma ésta de la cual dicha entidad crediticia debía cobrarse el valor en efectivo que se le adeudaba y al mismo tiempo, Dinora Peguero Ortiz, en su expresada calidad, autorizaba a la mencionada asociación a pagar del monto del precio de la venta, la suma de Trescientos Mil Pesos (RD\$300,000.00) a Cecilio Guante Magallanes, según carta del 2 de septiembre de 1997; que el mencionado acto de compraventa hipotecaria expresa que el deudor-comprador quedaba adeudando la suma de Setecientos Nueve Mil Novecientos Veinte Pesos Oro Dominicano (RD\$709,920.00) que era el monto de lo que le quedaba al titular del inmueble Nelson Antonio Castro Guzmán; que posteriormente, apareció un recibo de descargo a favor del señor Antonio Báez, por la suma de Dos Millones de Pesos (RD\$2,000,000.00) supuestamente suscrito por Dinora Peguero Ortiz, apoderada del recurrido, la cual al impugnar y negar haber firmado dicho recibo de descargo, se querelló formalmente por la falsificación de su firma en contra del recurrente, querella que fue suscrita conjuntamente con su poderdante, y de la que fue apoderado un Juez de Instrucción del Distrito Nacional; que posteriormente el Tribunal Superior de Tierras recibió una instancia de fecha 30 de noviembre del 2000 elevada por Nelson Antonio Castro Guzmán, introduciendo, acerca del inmueble de que se trata, una litis sobre terreno registrado, la cual culminó con la sentencia ahora impugnada;

Considerando, que el Tribunal a-quo hace suyas las motivaciones del Juez de Jurisdicción Original, el cual expresa en el primer considerando de la Pág. 15 de su fallo lo siguiente: AQue del estudio de los documentos que integran el expediente, así como de su instrucción, este tribunal ha podido apreciar los hechos siguientes: a) que el señor Antonio Báez, no realizó el pago total de la venta del inmueble objeto de esta decisión, toda vez que el acto bajo firma privada de fecha 23 de septiembre de 1997, otorgado por la señora Dinora Peguero Ortiz a favor del señor Antonio Báez Jiménez, legalizadas las firmas por la Licda. Carmelita Tavárez Ramos, notario público para los del número del Distrito Nacional, fue obtenido por parte del señor Antonio Báez Jiménez, de forma fraudulenta, alterando la firma de la señora Dinora Peguero Ortiz; b) que el dinero mediante el cual se canceló la deuda que afectaba el citado inmueble antes de realizar el préstamo con la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, fue obtenido poniendo en garantía el mismo inmueble

objeto de esta decisión, lo que supone que el señor Antonio Báez, no realizó ningún aporte de dinero que afectara o saliera de su patrimonio para adquirir el inmueble objeto de esta decisión@;

Considerando, que también expresa el Tribunal a-quo que con respecto a la mera afirmación del recurrente de que ha habido enriquecimiento ilícito, Adicha parte no ha aportado por ante esta jurisdicción ni por la de primer grado, la prueba de la existencia del hecho alegado; que además, del estudio de las piezas, documentos y demás hechos del proceso no se induce y establece que en el caso de que se trata ha habido y se ha producido un enriquecimiento ilícito del recurrido en perjuicio del recurrente@;

Considerando, que en cuanto a la violación por falta de motivos de que trata el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil procede declarar que a las sentencias de los tribunales de tierras no les son aplicables las disposiciones de dicho texto legal sino las del artículo 84 de la Ley de Registro de Tierras que dispone que las sentencias en esta materia contendrán el nombre de los jueces, el nombre de las partes, el domicilio de éstas si fuere posible indicarlo, los hechos y los motivos jurídicos en que se funda, en forma sucinta y el dispositivo; que en consecuencia, es el último texto y no el primero el que debe ser invocado en todo medio de casación fundado en la falta de motivos de sentencias emanadas de la jurisdicción de tierras; Considerando, finalmente, que dicho fallo contiene motivos suficientes, congruentes y pertinentes, así como una relación de los hechos y circunstancias de la causa que han permitido a esta Corte verificar que en el caso de la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que en tales condiciones, el recurso de casación que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Antonio Báez, contra la sentencia dictada el 24 de mayo del 2005 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con la Parcela No. 265-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional (Solar No. 1 de la Manzana No. 1564 del plano particular), cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho del Lic. José Joaquín Álvarez M., abogado del recurrido, 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 13 de septiembre del 2006, años 163E de la Independencia y 144E 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)