

SENTENCIA DEL 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2006, No. 36

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 21 de noviembre del 2005.

Materia: Tierras.

Recurrente: Juana Evangelista R. Rodríguez Ramos.

Abogados: Dres. Héctor Moscoso Germosén y Ana Virginia López.

Recurrida: Nuviana Silvia Leal Prandy.

Abogado: Dr. Justino Moreta Alcántara.

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

Rechaza

Audiencia pública del 27 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 Juana Evangelista R. Rodríguez Ramos, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0625915-3, con domicilio y residencia en la calle 8 núm. 33, Cerros de Buena Vista I, del municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 21 de noviembre 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 20 de enero del 2006, suscrito por los Dres. Héctor Moscoso Germosén y Ana Virginia López, cédulas de identidad y electoral núms. 001-0194205-0 y 001-0727311-2, respectivamente, abogados de la recurrente Juana Evangelista R. Rodríguez Ramos, 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 17 de febrero del 2006, suscrito por el Dr. Justino Moreta Alcántara, cédula de identidad y electoral núm. 001-0851588-3, abogado de la recurrida Nuviana Silvia Leal Prandy;

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 19 de julio 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 (Nulidad de Acto de venta de un inmueble de la comunidad) en relación con la Parcela núm. 1-B-Ref.-A-132 del Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 19 de abril del 2004, su Decisión núm. 33, cuyo dispositivo aparece en el de la sentencia impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma por la señora Juana Evangelista Ramona Rodríguez, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó el 21 de noviembre del 2005, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **APrimero:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 28 de abril del 2004,

por la señora Juana Evangelista Ramona Rodríguez Ramos, por órgano de sus abogados Dres. Héctor Moscoso Germosén y Ana Virginia López, contra la Decisión No. 33 de fecha 19 de abril del 2004, en relación con la Parcela No. 1-B-Ref.-A-132 del Distrito Catastral No. 18 del Distrito Nacional; **Segundo:** En cuanto al fondo se rechaza el indicado recurso de apelación por improcedente, mal fundado y carente de base legal, así como también se rechaza el pedimento incidental planteado por el Dr. Héctor Moscoso Germosén, en la audiencia de fecha 5 de julio del 2004, en solicitud de aplazamiento para que compareciera a una próxima audiencia el señor Federico Marte Veloz, por innecesario y frustratorio; así como también las conclusiones presentadas al fondo, como sus conclusiones ampliatorias de fecha 11 de octubre del 2004, y sus conclusiones de réplicas de fecha 2 de enero del 2005, presentados sucesivamente por el Dr. Héctor Moscoso Germosén, en su establecida calidad; **Tercero:** Se acoge en todas sus partes las conclusiones presentadas por el Dr. Justino Moreta Alcántara, en nombre y representación de la señora Nuviana Silvia Leal Prandy, por ser justas y reposar en fundamentos legales; **Cuarto:** Se confirma en todas sus partes por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, la Decisión No. 33 de fecha 19 de abril del 2004, en relación con la Parcela No. 1-B-Ref.-A-132 del Distrito Catastral No. 18 del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva dice así: **Parcela Número 1-B-Ref.-A-132 del Distrito Catastral No. Dieciocho (18) del Distrito Nacional: Primero:** Se acoge, la instancia depositada en fecha 31 de julio del 2000, por el Dr. Justino Moreta Alcántara, en nombre y representación de Nuviana Silvia Leal Prandy, por las razones expuestas precedentemente; **Segundo:** Se Rechaza, las conclusiones formuladas en audiencia por el Dr. Hipias Michel Viera, en nombre y representación de Federico Marte Veloz, por improcedentes y mal fundadas y carente de base legal; **Tercero:** Se rechazan, las conclusiones formuladas en escrito de fecha 24 de marzo del 2004, y en audiencia por el Dr. Héctor Moscoso Germosén, en nombre y representación de Juana Evangelista Ramona Rodríguez Ramos, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Cuarto:** Se declara nulo de nulidad absoluta, el contrato de venta bajo firma privada de fecha 19 de septiembre de 1992, registrado en fecha 7 de abril del año 1994, legalizadas las firmas por el Dr. Sabino Quezada De la Cruz, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, consentido entre los señores Federico Marte Veloz y Juana Evangelista Ramona Rodríguez Ramos, con relación a la Parcela No. 1-B-Ref.-A-132 Distrito Catastral No. 18 del Distrito Nacional; **Quinto:** Se revoca, el ordinal tercero en lo concerniente a los derechos del señor Federico Marte Veloz, sobre la Parcela No. 1-B-Ref.-A-132 Distrito Catastral No. 18 del Distrito Nacional, de la resolución de fecha 9 de diciembre de 1991, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, con relación a la Parcela No. 1-B-Ref.-A-132 Distrito Catastral No. 18 del Distrito Nacional y de los Solares Nos. 9-A y 9-Ref.-A, Manzana No. 1409 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, cuyo texto reza así: **AParcela No. 1-B-Ref.-A-132 Distrito Catastral No. 18 del Distrito Nacional, Area: 0 Has., 01 As., 80 Cas., en su totalidad y con sus mejoras a favor del señor Federico Marte Veloz; Sexto:** Se libra acta al Dr. Héctor Moscoso Germosén, de que el 26 de febrero del 2004, la parte demandante Nuviana Silvia Leal Prandy y el demandado principal Federico Marte Veloz, no habían depositado dentro del plazo escrito ampliatorio, que el Tribunal mediante oficios de fechas 16 de enero y 6 de octubre del año 2003, comunicó las transcripciones de las notas de audiencia a los Dres. Hipias Michel Viera y Justino Moreta Alcántara, en sus indicadas calidades, sin que a la fecha depositara escrito alguno, por lo que este Tribunal decidió con las pruebas que habían aportado en el curso de la presente demanda; **Séptimo:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, cancelar el Certificado de Título No. 94-3389, que ampara la parcela No. 1-B-Ref.-A-132

Distrito Catastral No. 18 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 1 As., 80 Cas., expedido a nombre de la señora Juana Evangelista Ramona Rodríguez Ramos, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0625915-3, domiciliada y residente en la calle 8 No. 33 del sector Cerros de Buena Vista I, Villa Mella, D. N., y en su lugar expedir otro, en la siguiente forma y proporción: a) ciento ochenta (180) metros cuadrados, y sus mejoras consistentes en Auna casa de bloques y hormigón armado modelo No. 24 (sin marquesina), en comunidad, a favor de los señores Federico Marte Veloz, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1142005-5, domiciliado y residente en la sección Hidalgo, Paraje Sabana del Medio, Bayaguana y Nuviana Silvia Leal Prandy, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 1638, serie 1ra., domiciliada y residente en la Av. Venezuela No. 30, Ensanche Ozama, D. N.®;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación de los artículos 170, 173, 174, 185, 186 y 192 de la Ley núm. 1542 del año 1947, sobre Registro de Tierras; **Segundo Medio:** Violación de los artículos 8, acápite 2, letra AJ® de la Constitución de la República y 141 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que en el desarrollo de los medios propuestos la recurrente alega: a) que tanto la sentencia de primer grado, como la ahora impugnada violan el principio de protección reservado y consagrado por los artículos 170, 173, 174, 185, 186 y 192 de la Ley sobre Registro de Tierras, al declarar la nulidad del contrato de venta otorgado en su favor por el señor Federico Marte Veloz, en relación con el inmueble en discusión, sin tomar en cuenta las certificaciones aportadas y los motivos y conclusiones formulados por ella; que el Certificado de Título núm. 91-6570 expedido a nombre de su vendedor Federico Marte Veloz, que le fue mostrado por él, estaba libre de carga, gravamen y oposición y que por tanto ella desconocía la oposición requerida por la recurrida Nuviana Silvia Leal Prandy, a que se realizaran transferencias o se inscribieran gravámenes, inscrita el 20 de diciembre de 1990, lo que, alega la recurrente ella no tenía que investigar; que a pesar de que el Certificado de Título núm. 79-2787 fue cancelado según la Resolución del 9 de diciembre de 1990, dictada por el Tribunal a-quo, las certificaciones expedidas por el Registro de Título del Distrito Nacional dan constancia de que el título estaba libre de anotaciones y gravámenes, las que no ponderó el Tribunal a-quo; que la recurrente no es responsable de las desavenencias entre los esposos, ni del hecho de que el Tribunal de Tierras omitiera ordenar el levantamiento de dicha oposición, ni que el Registrador de Títulos omitiera también la oposición en el nuevo Certificado de Títulos; b) también alega la recurrente que se violó su derecho de defensa al no pronunciarse el tribunal sobre el pedimento suyo en cuanto a que se declarara prescrita la acción de la recurrida, por haber transcurrido más de cinco años entre la fecha del contrato de venta de fecha 19 de septiembre de 1992, registrada el 7 de abril de 1994 y el ejercicio de la acción producida el día 14 de julio del 2000, o sea, ocho años después de suscrita la referida venta;

Considerando, que asimismo la recurrente Juana Evangelista Ramona Rodríguez Ramos, alega en el segundo medio de su memorial introductivo, el cual se examina en primer término, por tratarse de un asunto perentorio, que la acción en nulidad del contrato de venta por ella impugnado prescribió por haberse ejercido ya vencido ventajosamente el plazo de cinco años que establece el artículo 1304 del Código Civil, por cuanto dicho contrato se suscribió en fecha 19 de septiembre de 1992, fue registrado el 7 de abril de 1994, mientras que la acción en nulidad fue intentada el 14 de julio del 2000, es decir ocho años después de

suscribirse el mencionado contrato de venta; que, como el tribunal no se pronunció sobre las conclusiones formuladas por ella en tal sentido, se violó su derecho de defensa y el artículo 1304 del Código Civil; pero,

Considerando, que en cuanto a lo anterior, en la sentencia impugnada se expone al respecto lo siguiente: **A**Que conforme a la instrucción llevada al efecto tanto en Jurisdicción Original como ante este Tribunal Superior de Tierras, así como el estudio de la documentación que obra en el expediente, los alegatos y pedimentos de las partes envueltas en la presente litis, se pone en evidencia que el objeto fundamental del presente asunto se contrae a las pretensiones de la señora Juana Evangelista Ramona Rodríguez Ramos, quien en fecha 19 de septiembre del año 1992, compró de manos del señor Federico Marte Veloz la Parcela núm. 1-B-Ref.-A-132 Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional, y transfirió a su favor en fecha 8 de abril del año 1994, expidiéndole el Certificado de Título núm. 94-3389, venta que fue impugnada por la ex esposa del vendedor, señora Nuviana Silvia Leal Prandy, bajo el fundamento de que el referido inmueble forma parte de la comunidad matrimonial que fue fomentada durante su matrimonio con el vendedor, comunidad legal de bienes que aún no ha sido liquidada, pese a que se ordenó por sentencia su partición, alegando la compradora que ella es una tercera adquirente de buena fe y a título oneroso; pero, como se pone de manifiesto, en la documentación que obra en el expediente, se comprueba que mediante la sentencia núm. 7 de fecha 7 de diciembre del año 1988 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional se dispuso la partición y liquidación de los bienes fomentados durante la vigencia del matrimonio existente entre los señores Nuviana Silvia Leal Prandy y Federico Marte Veloz, disponiendo además que el Dr. Víctor Félix Ramírez hiciera la evaluación de los bienes de dicha comunidad; presentando este último su informe de evaluación de los bienes de dicha comunidad, encontrándose entre ellos la valoración de la parcela que nos ocupa, pero, la señora Nuviana Silvia Leal Prandy, impugnó el referido informe pericial y en atención a la misma, la Cámara Civil indicada, en fecha 9 de diciembre de 1994, dictó su sentencia No. 1134 que ordenó una nueva valoración de los pre-citados bienes de la comunidad y sustituyó al Dr. Víctor Manuel Hernández Ramírez por el señor José Tavarez; sentencia, que fue recurrida por el señor Federico Marte Veloz, dictando al respecto la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, la sentencia No. 831/96 de fecha 7 de noviembre de 1996, cual confirmó la sentencia recurrida, y verificando que sobre esta última sentencia no se recurrió en casación, es evidente que la misma adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; sin embargo, pese a que el referido informe pericial, primero fue impugnado y luego revocado, como se ha establecido; basándose en el mismo, el Tribunal Superior de Tierras, mediante resolución administrativa de fecha 9 de abril de 1991, dispuso que el inmueble criticado fuera transferido a favor exclusivo del señor Federico Marte Veloz; sin embargo, tal como lo afirma y se comprueba según la Certificación del Registro de Títulos del Distrito Nacional de fecha 28 de junio del 2001, que obra en el expediente, a diligencia de la demandante Nuviana Silvia Leal Prandy, fue inscrita en fecha 20 de diciembre del año 1990, en el Libro 679, folio 91, una oposición a venta e inscripción de gravamen, sobre la parcela en cuestión, por lo que, si bien la compradora y ahora apelante Juana Evangelista Ramona Rodríguez Ramos alega que cuando compró al señor Federico Marte Veloz, dicho inmueble estaba registrado a favor del vendedor; pero tal como lo alega la parte intimada, la señora Nuviana Silvia Leal Prandy, ella había inscrito oposición a venta, y que verificado por este Tribunal Superior, que la resolución que ordenó la transferencia exclusiva de la referida parcela a favor del indicado vendedor, no ordenó el levantamiento o

cancelación de la oposición inscrita; en consecuencia, este Tribunal Superior es de opinión, que en esas circunstancias la señora Juana Evangelista Ramona Rodríguez, no reúne los requisitos y condiciones legales para ser considerada como tercera adquirente de buena fe y a título oneroso, por tanto, su recurso de apelación debe ser rechazado por improcedente, mal fundado y carente de base legal@;

Considerando, que, además de lo expuesto en el considerando de la sentencia impugnada que se acaba de copiar, procede declarar que la prescripción del artículo 1304 del Código Civil no tiene aplicación en el caso de la especie, no solo porque resulta evidente que el arreglo transaccional intervenido entre las partes y a que se refiere el fallo impugnado lo impide, sino porque también lo impide el hecho de que a pesar de ese acuerdo de partición amigable, el exBeso de la recurrida señor Federico Marte Veloz, procedió de mala fé a la venta del inmueble no obstante la oposición a venta y a gravamen de la parcela en discusión requerida por su exBesposa y ahora recurrida Nuviana Silvia Leal Prandy, la cual fue debida y oportunamente inscrita en fecha 20 de diciembre de 1990, en el Libro 679, Folio 91, cuya cancelación no fue ordenada por el Tribunal Superior de Tierras, ni fue cancelada por el Registrador de Títulos, por lo que tal como se expresa en la sentencia impugnada la recurrente no puede ser considerada en tales circunstancias, como una adquirente de buena fe; que es de principio que la acción que una parte intenta con el propósito de hacer declarar la simulación o el carácter fraudulento de un contrato prescribe a los 20 años, de conformidad con lo que establece el artículo 2262 del Código Civil y no en virtud del artículo 1304 del mismo código; que, por consiguiente, como la señora a Nuviana Silvia Leal Prandy, ejerció su acción para formular su reclamación y hacer valer sus derechos en fecha 14 de julio del 2000, cuando aún no habían vencido los veinte años a que se refiere el artículo 2262 del Código Civil, para que pudiera quedar extinguido su derecho de ejercer la mencionada acción, resulta evidente que los argumentos relativos a la prescripción formulados por la recurrente en el primer medio que se examina, carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, en lo que concierne al primer medio del recurso, resulta evidente que según consta especialmente en el séptimo considerando (pág. 13) de la sentencia impugnada, el cual se ha copiado precedentemente, para fallar como lo hicieron, conforme los motivos expuestos en dicho fallo, los jueces del fondo declararon que el acto de venta otorgado por el señor Federico Marte Veloz a favor de la recurrente, era simulado y otorgado en fraude de los derechos que en dicho inmueble le corresponden a la señora Nuviana Silvia Leal Prandy en la comunidad matrimonial que existió entre ésta última y el mencionado vendedor, disuelta luego por el divorcio entre ambos; que, dichos jueces se fundaron además en los hechos establecidos en la instrucción del asunto, los cuales ponen de relieve que el señor Federico Marte Veloz, actuó con manifiesta mala fe para perjudicar a su ex esposa y despojarla de sus derechos, los que habían sido reconocidos por una sentencia que ordenó la partición de bienes entre ambos, la que había adquirido ya el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada, siendo el objeto principal de la demanda a esos fines por ella intentada el inmueble ahora en discusión, sobre el que ya se había rendido el correspondiente informe pericial, aunque el mismo fue impugnado posteriormente por el señor Federico Marte Veloz, no obstante haber transferido ya el inmueble a la ahora recurrente Juana Evangelista Ramona Rodríguez Ramos, en un momento en que ya había intervenido entre los esposos Federico Marte Veloz y Nuviana Silvia Leal Prandy, un contrato de partición amigable, y se había ejercido por esta última la demanda en partición ya citada, intentada contra el primero; también se había dictado una sentencia que ordenó la partición del

inmueble, la que se convirtió en irrevocable al no ser recurrida en casación y aún más cuando ya el inmueble había sido objeto de la tasación correspondiente por el perito designado, quien rindió su informe, aunque éste fuera posteriormente impugnado por el esposo con los propósitos que se han señalado precedentemente;

Considerando, que por todo lo anteriormente expuesto se comprueba que la sentencia impugnada contiene motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican su dispositivo, así como una exposición completa de los hechos y circunstancias de la causa que ha permitido a esta Corte verificar que el Tribunal a-quo hizo en el caso una correcta aplicación de la ley a los hechos soberanamente comprobados, sin incurrir en los vicios alegados por la recurrente; que, por consiguiente, procede desestimar también el primer medio por carecer de fundamento y por tanto rechazar el recurso de casación examinado por improcedente y mal fundado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Juana Evangelista Ramona Rodríguez Ramos, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 21 de noviembre del 2005, en relación con la Parcela núm. 1-B-Ref.-A-132 del Distrito Catastral núm. 18 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 a favor del Dr. Justino Moreta Alcántara, 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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 27 de septiembre del 2006, años 163E de la Independencia y 144E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, 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