

SENTENCIA DEL 18 DE JULIO DEL 2007, No. 31

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 19 de abril del 2004.

Materia: Tierras.

Recurrente: Compañía Dominicana de Productos Agroindustriales, C. por A. (CODOAGRO).

Abogados: Dres. M. A. Báez Brito y Miguel A. Báez Moquete.

Recurrido: Félix María Vásquez Espinal.

Abogados: Dres. Ulises Cabrera y Freddy Zarzuela Rosario y la Licda. Merielin Almonte.

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

Rechaza

Audiencia pública del 18 de julio del 2007.

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 la Compañía Dominicana de Productos Agroindustriales, C. por A. (CODOAGRO), constituida de conformidad con las leyes dominicanas, con domicilio social en Pimentel, Provincia Duarte, representada por su presidente Luciano Bassó, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 19 de abril 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 a la Dra. Ninoska Isidor, en representación de los Dres. M. A. Báez Brito y Miguel A. Báez Moquete, abogados de la recurrente Compañía Dominicana de Productos Agroindustriales, C. por A. (CODOAGRO);

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Merielin Almonte, por sí y por los Dres. Ulises Cabrera y Freddy Zarzuela, abogados del recurrido Félix María Vásquez Espinal;

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 11 de junio del 2004, suscrito por los Dres. M. A. Báez Brito y Miguel A. Báez Moquete, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0135934-7 y 001-0140747-6, respectivamente, abogados de la recurrente, 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 2 de julio del 2004, suscrito por los Dres. Ulises Cabrera y Freddy Zarzuela Rosario y la Licda. Merielin Almonte, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0117642-8, 001-0113705-7 y 102-0008899-4, respectivamente, abogados del recurrido Félix María Vásquez Espinal;

Visto el auto dictado el 17 de julio del 2007, 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 Pedro Romero Confesor, 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 núm. 684 de 1934;

Visto 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 7 de febrero del 2007, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, 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 derechos registrados en relación con las Parcelas núms. 132, 134, 177, 188 y 192 del Distrito Catastral núm. 15 del municipio de San Francisco de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó su Decisión núm. 1 del 23 de mayo del 2001, cuyo dispositivo es el siguiente: "**FALLA: Parcelas Nos. 132, 134, 177, 180 y 192 del Distrito Catastral número 15 del municipio de San Francisco de Macorís, Primero:** Rechazar, como al efecto rechaza, la instancia de fecha 6 de mayo de 1996, dirigida al Magistrado Presidente y demás jueces del Tribunal Superior de Tierras, por la Fabrica de Embutidos Induveca, C. por A., a través de sus abogados constituidos Dr. Hugo Francisco Álvarez V. y Lic. Domingo Vargas García; **Segundo:** Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones presentadas por la Fábrica de Embutidos Induveca, C. por A., representada por el Ing. Pedro A. Rivera Torres, así como la de los señores Félix María Vásquez Espinal y Giovanni Tassi, a través de sus abogados constituidos Licdos. Hugo F. Álvarez Pérez, José Ml. Albuquerque C., Domingo A. Vargas, Bienvenido Ledesma, Pablo R. Rodríguez y el Dr. Ulises Cabrera, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Tercero:** Librar, acta como al efecto libra, en el sentido de que todo lo relativo a la propiedad de las Parcelas Nos. 132, 134, 177, 180 y 192 del Distrito Catastral número 15 del municipio de San Francisco de Macorís, fue definitivamente juzgado por la Jurisdicción Ordinaria, única jurisdicción competente en el ordenamiento del artículo 10 de la Ley de Registro de Tierras, para pronunciarse con respecto de cualquier contestación, incluido el derecho de propiedad que surja en un procedimiento de embargo inmobiliario; **Cuarto:** Declarar, como al efecto declara, que no hay lugar a discutir o litigar por ante los Tribunales de Tierras, con respecto a las pretensiones de la Fábrica de Embutidos Induveca, C. por A., al tenor de los fines de su instancia, de fecha 6 de marzo del año 1996; **Quinto:** Ordenar, como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, cancelar los Certificados de Títulos librados a favor de la Fabrica de Embutidos Induveca, C. por A., así como los librados a favor de Banco Nacional de Crédito S. A., (BANCREDITO) como acreedor hipotecario, que amparan el derecho de propiedad de las parcelas números 132,134,177,180 y 192 del Distrito Catastral número 15 del municipio de San Francisco de Macorís, y mantener los mismos con toda su fuerza y vigor libre de cargas y gravámenes de cualquier naturaleza, a favor de la Compañía Dominicana de Productos Agroindustriales, S. A. (CODOAGRO); **Sexto:** Acoger como al efecto acoge las pretensiones presentadas por el Banco Nacional de Crédito S. A. (BANCREDITO) en lo que respecta al primer ordinal de sus conclusiones principales y el ordinal primero en su literal B de las conclusiones subsidiarias, tendente a que sea segregado o anulado del expediente el Banco Nacional de Crédito S. A. (BANCREDITO) por no estar demandado y por ende no ser parte presente en el proceso y que sean canceladas las inscripciones hipotecarias hoy a favor de Banco Nacional de Crédito S. A. (BANCREDITO); **Séptimo:** Declara como al efecto declara, la exclusión de la presente Litis del Banco del Desarrollo S. A., por no ser parte ni tener interés en la misma"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto por Félix Vásquez, INAG. S. A. y Fábrica de Embutidos Induveca, C. por A., el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, dictó el 19 de abril del 2004 se Decisión núm. 130, ahora impugnada, la cual contiene el siguiente dispositivo: "**Primero:** Declara regular en cuanto a la forma y el fondo los recursos de apelación interpuestos en fecha 4 de junio del 2001 y 18 de junio del 2001, el primero, por los Licdos. Ulises Cabrera y Manuel Cáceres G. a nombre del señor Félix Vásquez Espinal y el segundo interpuesto por el Dr. Domingo Vargas y los Licdos. Jose M. Albuquerque y Hugo F. Álvarez Pérez a nombre y representación de la Fabrica de

Embutidos Induveca C. por A. representada por el Ing. Pedro A. Rivera Torres en contra de la supraindicada decisión, en contra de la decisión No. 1 de fecha 23 de mayo de 2001, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original, en relación con las Parcelas Nos. 132, 134, 177, 180 y 192, por ser procedentes y estar bien fundados en derecho; **Segundo:** Revoca en todas sus partes la decisión No.1 de fecha 23 de mayo del 2001, dictada por Tribunal de Jurisdicción Original, en relación con las Parcelas 132, 134, 177, 180 y 192, del Distrito Catastral No. 15 del municipio de San Francisco de Macorís, por los motivos expuestos en esta sentencia; **Tercero:** Ordena al Registrador de Títulos mantener con toda su vigencia los Certificados de Títulos Nos. 62-249, 61-255, 66-44, 58-139, que amparan las Parcelas Nos. 132, 134, 177, 180 y 192, a favor de la Compañía Fabrica de Embutidos Induveca C. por A.; Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación; **Primer Medio:** violación del artículo 1351 del Código Civil, desconocimiento de hechos que tienen la autoridad de la cosa juzgada para las partes. Falta de motivos. **Segundo Medio:** Violación por errónea aplicación del artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación propuestos, los cuales se reúnen por su vinculación, la recurrente alega, en síntesis, que el Tribunal a-quo al fallar como lo hizo no tomó en cuenta dos fallos que se produjeron con motivo del procedimiento de expropiación a que se vieron sometidas las parcelas de que se trata, por vía de embargo inmobiliario iniciado a requerimiento de Giovanni Tassi por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte; que rechazada una oposición al mandamiento de pago referente a la ejecución forzosa, fue apelado dicho fallo por ante la Corte de apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, la cual declaró el recurso como inadmisibles y al ser interpuesto recurso de casación en contra de la decisión de dicha Corte, la Cámara Civil de esta Suprema Corte de Justicia casó la sentencia y envió el asunto a la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, que como tribunal de envío acogió la mencionada oposición al mandamiento de pago que conlleva el aniquilamiento de todo el proceso de embargo inmobiliario; que apoderada la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Distrito Judicial de San Francisco de Macorís de una demanda en nulidad de la adjudicación dispuesta por sentencia del 4 de noviembre de 1991, dicho tribunal en fecha 3 septiembre de 1993 anuló la adjudicación; que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, la Corte de Apelación de la Provincia Duarte declaró el recurso inadmisibles, decisión que al ser recurrida en casación fue igualmente declarada inadmisibles; que confirmado el fallo en cuanto a la nulidad de la adjudicación, la actual recurrente en su calidad de propietaria de los inmuebles sobre los cuales se habían ejercido dichas persecuciones alega que éstos deben retornar a su patrimonio y que, sin embargo, el Tribunal a-quo no se refiere en su sentencia a dichos hechos, haciendo una incorrecta aplicación del artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras, y obviando al mismo tiempo la notificación hecha por los recurrentes en fecha 17 de marzo de 1994 al Registrador de Títulos de San Francisco de Macorís, en la que fue notificada a este funcionario la sentencia del 3 de Septiembre de 1993 que había aniquilado los derechos de la recurrida; pero,

Considerando, que el estudio del expediente demuestra; a) que el señor Giovanni Tassi, en su calidad de acreedor de CODOAGRO, entonces recurrida, inició un proceso de embargo inmobiliario en perjuicio de ésta sobre las parcelas de que se trata, el que culminó con la ejecución forzosa del crédito y de su venta en pública subasta; b) que la sociedad comercial Inag, S. A. resultó adjudicataria de los inmuebles ejecutados, en virtud de la sentencia dictada el día 4 de noviembre de 1991 por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera

Instancia de San Francisco de Macorís; c) que en fecha 25 de noviembre de 1991, la firma comercial Inag, S. A., obtuvo los Certificados de Títulos correspondientes a las parcelas adjudicadas; d) que ésta última, en fecha 3 de junio de 1992, o sea casi siete meses después de haberlas adquirido por la adjudicación, se las vendió a Félix Vásquez Espinal; y e) que éste a su vez, se las vendió, el 28 de marzo de 1994, libres de todo gravamen, a Industrias Véganas, C. por A. (INDUVECA);

Considerando, que como se observa, cuando se produjo, el 3 de junio de 1992, la compra de Félix Vásquez Espinal a Inag, S. A., todavía no existía la sentencia de primer grado que declaró nula la subasta, en razón de que dicha sentencia de anulación es de fecha 3 de septiembre de 1993, de lo cual se infiere a su vez: 1ro.: "que esta última sentencia no podía tener consecuencia alguna sobre la venta realizada por Comercial INAG, S. A., de dichos inmuebles a favor de Félix Vásquez Espinal 2do.: que tampoco podía tenerla respecto de la venta realizada por éste último a favor de la recurrida, por tratarse de terceros adquirentes de buena fe;

Considerando, que en efecto, el artículo 174 de la Ley de Registro de Tierras núm. 1542 vigente para la fecha de la presente litis, expresa lo siguiente; "...Toda persona a cuyo favor se hubiere expedido un Certificado de Título, sea en virtud de un Decreto de Registro, sea de una Resolución del Tribunal Superior de Tierras, sea en ejecución de un acto traslativo de propiedad realizado a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho terreno libre de las cargas y gravámenes que no figuren en el certificado";

Considerando, que en términos generales, la recurrente alega que la sentencia impugnada ha vulnerado hechos que tienen autoridad de cosa juzgada, que el fallo carece de motivos y viola el artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras, sin embargo, el Tribunal a-quo dice en sus motivos lo siguiente: "Que del examen de las piezas literales del expediente y, de los hechos y circunstancias que lo informan, ha quedado demostrado que tanto las actuaciones de la compañía Fábrica de Embutidos Induveca, como de su causante Sr. Félix María Vásquez, son terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe, porque no fueron partes en la ejecución forzosa de estas parcelas, ni en la posterior demanda en nulidad de la adjudicación, que sus derechos los adquirieron en virtud de contratos de ventas otorgados por quienes figuraban como propietarios en los Certificados de Títulos que amparan estos inmuebles. Que la venta es una convención típicamente onerosa y es un principio de nuestro derecho que la buena fe se presume, por lo que la Compañía Codoagro, C. por A., estaba en la obligación de probar que los adquirentes tenían conocimiento de los vicios de la adjudicación o que habían actuado de mala fe, cosa esta que ni siquiera invocaron, que no basta que el vendedor tenga mala fe para admitir la nulidad de un acto; es necesario probar la mala fe del vendedor y del comprador o la mala fe de éste último; que la Ley de Registro de Tierras protege de manera especial al tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, conforme lo establece el artículo 192, por la creencia plena que este ha tenido frente al Certificado de Título que le ha sido mostrado, sin importar la procedencia de esos derechos; que es criterio jurisprudencial constante que no basta que se demuestre la irregularidad del Certificado de Título, sino que es indispensable probar la mala fe del tercer adquirente a título oneroso (S. C. J.; B. J. 1010-1015, pág. 329, Sent. 5 de mayo de 1995, B. J. 1060, marzo 1999, págs. 795-769)";

Considerando, finalmente, en lo que se refiere a la alegada falta de motivos, que ésta solo se produce cuando los que han sido dados por los jueces de fondo no permiten reconocer los elementos de hecho y de derecho para justificar la aplicación de la ley, lo que no ha ocurrido en la especie; que por consiguiente, los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la Compañía Dominicana de Productos Agroindustriales, S. A. (CODOAGRO), contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 19 de abril del 2004, en relación con las Parcelas núms. 132, 134, 177, 188 y 192 del Distrito Catastral núm. 15 del municipio de San Francisco de Macorís, 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 de los Dres. Ulises Cabrera y Freddy Zarzuela Rosario y la Licda. Merielín Almonte, abogados de los recurridos, quienes afirman 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 18 de julio del 2007, años 164° de la Independencia y 144° 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