

SENTENCIA DEL 11 DE JULIO DEL 2007, No. 10

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 24 de julio del 2006.

Materia: Tierras.

Recurrente: Julio Rodríguez Ramos.

Abogado: Dr. Juan de Jesús Cabrera Arias.

Recurrida: Miguel Tomás Columna Villamán.

Abogado: Dr. Juan B. Cuevas M.

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

Casa

Audiencia pública del 11 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 Julio Rodríguez Ramos, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0899030-0, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 24 de julio del 2006, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Jacobo de León, Juan de Js. Cabrera Arias y Elizabeth Silver, abogados del recurrente;

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 2 de octubre del 2006, suscrito por el Dr. Juan de Jesús Cabrera Arias, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0246224-9, 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 13 de noviembre del 2006, suscrito por el Dr. Juan B. Cuevas M., con cédula de identidad y electoral núm. 001-0547786-3, abogado del recurrido Miguel Tomás Columna Villamán;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 14 de marzo del 2007, 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. 39 del Distrito Catastral No. 8 del municipio de Baní, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 30 de septiembre del 2004, su Decisión No. 77, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Se acoge, la instancia introductiva de la presente demanda de fecha 23 del mes de agosto del año 2001, suscrita por el Dr. Manuel Ramón Peña Conde, en cuanto a la forma y las conclusiones verbales vertidas en audiencia en fecha 28 del mes de mayo del año 2004 por el Lic. Manuel Braulio Pérez Díaz y las de su escrito ampliatorio conjuntamente con el Dr. Juan de Jesús Cabrera Arias de fecha 18 del mes de junio del presente año 2004, en su mayor parte por ser justa y reposar en pruebas legales; **Segundo:** Rechazar, como al efecto se rechaza, la instancia de fecha 5 del mes de julio de este mismo año, en solicitud de reapertura de debates, suscrita por la Dra.

Adagilsa Lorenzo López, quien actúa a nombre y representación de señor Miguel Tomás Columna Villamán, por los motivos y consideraciones expuestos muy precedentemente;

Tercero: Declarar, como al efecto se declara, que el acto de venta suscrito entre los señores Miguel Tomás Columna Villamán y Julio de la Cruz Rodríguez Ramos, en fecha 23 del mes de agosto del año 2000, en relación con la parcela aquí tratada, es una venta condicional de inmueble y por lo tanto debe regirse por la Ley 596 sobre Venta Condicional de Inmuebles, de fecha 31 del mes de octubre del año 1941; **Cuarto:** Otorgar, como al efecto se le otorga, al señor Julio de la Cruz Rodríguez Ramos, la oportunidad de pagar en un plazo de tres (3) meses la totalidad adeudada con sus intereses por mora, de acuerdo al artículo 17 de la Ley 596 sobre Venta Condicional de Inmuebles, de lo contrario quedará disuelta definitivamente esta venta sin la intervención judicial, de acuerdo al artículo 12 de la misma Ley, debiendo el comprador devolver la posesión del inmueble que nos ocupa en un plazo de quince (15) días al vendedor; **Quinto:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Baní, lo siguiente: a) Registrar, el Acto de Venta Condicional de Inmuebles, enunciado en el ordinal 3ro.; en virtud de lo establecido en el artículo 6 de la mencionada Ley 596; b) Levantar, la oposición que pesa sobre este inmueble, inscrita por acto de fecha 17 del mes de octubre del año 2001, a requerimiento del señor Julio de la Cruz Rodríguez Ramos, por haber desaparecido las razones que le dieron origen a la misma; **Sexto:** En caso del comprador no cumplir con el acápite cuarto (4to), se seguirá con el procedimiento establecido por la Ley antes mencionada"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por el señor Julio de la Cruz Rodríguez Ramos, el Tribunal Superior del Departamento Central, dictó el 24 de julio del 2006, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: **1ro.:** Se declara: inadmisibles por tardío el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Eddy Alcántara Castillo, en representación de Julio De la Cruz Rodríguez Ramos, contra la Decisión No. 077, de fecha 30 de septiembre del 2004, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con la Parcela No. 59, del Distrito Catastral No. 8, del municipio de Baní; **2do:** Ejerciendo las atribuciones de Tribunal Revisor, conforme a lo que disponen los artículos Nos. 15, 18 y 124 y siguientes, de la Ley de Registro de Tierras, confirma con Modificaciones la Decisión dictada por el Tribunal a-quo, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Se acoge, la instancia introductiva de la presente demanda de fecha 23 del mes de agosto del año 2001, suscrita por el Dr. Manuel Ramón Peña Conde, en cuanto a la forma y las conclusiones verbales vertidas en audiencia en fecha 28 del mes de mayo del año 2004, por el Lic. Manuel Braulio Pérez Díaz, y la de su escrito ampliatorio conjuntamente con el Dr. Juan de Jesús Cabrera Arias, de fecha 18 del mes de junio del presente año 2004, en su mayor parte por ser justa y reposar en pruebas legales; **Segundo:** Rechaza, como al efecto se rechaza, la instancia de fecha 5 del mes de julio de este mismo año, en solicitud de reapertura de debates, suscrita por la Dra. Adalgisa Lorenzo López, quien actúa a nombre y representación del Sr. Miguel Tomás Columna Villamán, por los motivos y consideraciones expuestos muy precedentemente; **Tercero:** Declarar, como al efecto se declara, que el acto de venta suscrito entre los señores Miguel Tomás Columna Villamán y Julio De la Cruz Rodríguez Ramos, en fecha 23 del mes de agosto del año 2000, en relación con la parcela aquí tratada, es una Venta Condicional de Inmueble y por lo tanto debe regirse por la Ley 596 sobre Venta Condicional de Inmueble de fecha 31 del mes de octubre del año 1941; **Cuarto:** Otorgar, como al efecto se le otorga, al Sr. Julio De la Cruz Rodríguez Ramos, la oportunidad de pagar en un plazo de seis (6) meses la totalidad adeudada con sus intereses por mora, de acuerdo al artículo 17 de la Ley 596 sobre Venta Condicional de Inmueble, de lo contrario quedará disuelta definitivamente esta venta sin la intervención judicial, de acuerdo al artículo 12 de la misma ley, debiendo el comprador

devolver la posesión del inmueble que nos ocupa, en un plazo de treinta (30) días al vendedor; **Quinto:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Baní, lo siguiente: a) Registrar, el Acto de Venta Condicional de Inmueble, enunciado en el ordinal 3ro., en virtud de lo establecido en el artículo 6 de la mencionada Ley 596; b) Levantar, la oposición que pesa sobre este Inmueble inscrita por acto de fecha 17 del mes de octubre del año 2001, a requerimiento del Sr. Julio De la Cruz Rodríguez Ramos, por haber desaparecido las razones que le dieron origen a la misma; **Sexto:** En caso del comprador no cumplir con el acápite cuarto (4to.), se seguirá con el procedimiento establecido por la ley antes mencionada";

Considerando, que en su memorial introductorio el recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación al artículo 1315 del Código Civil, desnaturalización de los documentos de la causa; **Segundo Medio:** Falta de base legal, violación al artículo 1315, en otro aspecto; violación al principio que las sentencias se deben bastar así mismas; **Tercer Medio:** Violación a la Ley 596, sobre Venta Condicional de Inmuebles, en su artículo 18, relativo al principio de la equidad;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos, el recurrente alega en síntesis: a) que no obstante el contrato de venta suscrito entre él, como comprador y el señor Miguel Tomás Columna Villamán, como vendedor, en relación con la Parcela No. 59 del Distrito Catastral No. 8 del municipio de Baní, de fecha 23 de agosto del 2000, debidamente legalizado por el Notario Dr. Pedro Naranjo, dicho vendedor no solo no le ha entregado la parcela objeto del contrato suscrito entre ellos, sino que además firmó otro contrato con Dragados y Agregados Internacionales, C. por A., para la explotación exclusiva de sustancias de la Corteza Terrestre en fecha 2 de febrero del 2001, legalizado por el Notario Dr. Daniel Beltré, por el término de 20 años, el que por tanto está vigente, otorgándole además a Dragados y Agregados, S. A., poder expreso para que ésta última pudiera gestionar el permiso en la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, para la extracción de dichos materiales en la propiedad ya vendida a él, contrato y permiso de los que ha hecho y está haciendo uso la referida Compañía; que a pesar de ello el Tribunal quiere obligar al recurrente a pagarle al vendedor Miguel Columna Villamán el resto del precio pendiente de pago, los intereses y mora, quien después de haber vendido, sigue disfrutando de la propiedad en la forma y circunstancias señaladas; b) que en otro aspecto también viola el artículo 1315 del Código Civil, porque es de principio que las sentencias deben bastarse así mismas y en el presente caso no se satisface el mismo, porque por el ordinal cuarto del dispositivo de la sentencia impugnada se condena al recurrente a pagar en un plazo de seis meses la totalidad adeudada, sin señalar a partir de que momento comienza a correr ese plazo, si es a partir de la transcripción de la sentencia, si es después de fijada la misma en la puerta del tribunal que la dicto, a partir de que el vendedor y la compañía Dragados y Agregados Internacionales, C. por A. concluyan su contrato o a partir de que el vendedor pague la hipoteca; c) que el Tribunal a-quo no aplicó el principio de equidad que debe existir en todo sano proceso, puesto que el mismo pudo observar que el señor Columna Villamán, después de haber vendido la propiedad, procedió a realizar actos de disposición en relación con la misma; 1) al haberla hipotecado a su prima Gloria Columna por la suma de US\$41,000.00 (Cuarenta y Un Mil Dólares); y 2) por haber realizado el arrendamiento de dicho inmueble con Dragados y Agregados Internacionales, C. por A., o Miguel A. Cabral Veras, por un período, de veintiún (21) años y reconductible por igual período, según la cláusula quinta de éste último contrato; que éste contrato de concesión está vigente; 3) al otorgar un poder especial a Dragados y Agregados Internacionales, C. por A., para realizar todo tipo de gestión y autorización a licencia requeridos por la ley, teniendo ésta última o

Miguel A. Cabral Veras, en la actualidad, el permiso ambiental No. 0014-01 de fecha 31 de octubre del 2001, otorgado por la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales; que el plazo de los seis meses concedidos por el tribunal al recurrente para el pago del resto del precio de la venta, más los intereses moratorios, no establece cuando comienza, ni cuando termina ese plazo, ni tampoco expone lo que ocurriría en perjuicio del recurrente con los contratos de Hipoteca y Concesión o arrendamiento ya citados, los que han impedido e impiden que dicho recurrente haga uso del goce y disfrute legítimo a que tiene derecho como adquirente del mencionado inmueble; además de lo cual el Ayuntamiento de Baní exige el pago de la suma de Dos Millones, Cuatrocientos Ochenta y Seis Mil, Seiscientos Cuarenta y Un Pesos Oro Dominicanos (RD\$2,486,641.00), por concepto de impuestos por las extracciones realizadas por Dragados y Agregados Internacionales, C. por A. y cobrados por el vendedor Miguel Columna Villamán; que al no referirse a éstas situaciones, el tribunal ha dejado su decisión sin base legal y ha faltado a la equidad a que se refiere el artículo 18 de la Ley 596 ya referida;

Considerando, que en los motivos de la sentencia impugnada, la Corte expresa lo siguiente: "Que al proceder a la Revisión de Oficio, este Tribunal ha advertido que el Juez a quo fue apoderado para conocer de Litis sobre Derechos Registrados surgida entre los Sres. Miguel Tomás Columna Villamán y Julio De la Cruz Rodríguez Ramos, en relación con la adquisición de la Parcela No. 59, del Distrito Catastral No. 8, del Municipio de Baní, sitio de Cerro Gardo, con una extensión de 440 Has., 68 As., 24 Cas., por parte del Sr. Julio De la Cruz Rodríguez Ramos, regido bajo la Ley No. 596, sobre Sistema de Ventas Condicionales de Inmuebles, de fecha 31 de Octubre del 1941; que las partes contratantes convinieron que el precio fijado de dicha venta era por la suma de Once Millones, Quinientos Mil Pesos Oro Dominicanos (RD\$11,500,000.00), pagaderos de la siguiente manera: Dos Millones de Pesos Oro Dominicanos (RD\$2,000,000.00) a la firma del Contrato de Venta; Dos Millones de Pesos Oro Dominicanos (RD\$2,000,000.00), el día 23 de Septiembre del 2000; Tres Millones Quinientos Mil Pesos Oro Dominicanos (RD\$3,500,000.00), el 23 de diciembre del 2001; que el Comprador a hecho varios abonos, durante el año 2004, los cuales fueron recibidos por el vendedor Sr. Columna Villamán así como también el Sr. Columna Villamán autorizó al comprador de dichos terrenos Sr. Julio de la Cruz Rodríguez Ramos, a saldarle una deuda por Cuarenta y Un Mil Dólares (US\$41,000.00) equivalente a Dos Millones Doscientos Noventa y Seis Mil Pesos Oro Dominicanos (RD\$2,296,000.00); que este Tribunal entiende y considera que aunque el Comprador no ha pagado la suma adeudada, queda evidenciado que entre la Vendedora y el Comprador siempre a existido una correcta relación de negocio, por lo que se ha hablado de arreglar, por ende procede modificar el ordinal Cuarto (4to), para que el Sr., Julio de la Cruz Rodríguez Ramos, tenga la oportunidad de pagar en un plazo de Seis (6) meses la totalidad adeudada con sus intereses por mora, de acuerdo al Art. 17 de la Ley 596 sobre Venta Condicional de Inmuebles o de lo contrario quedará disuelta definitivamente la señalada venta sin la intervención judicial de acuerdo al Art. 17 de la citada ley, debiendo el Comprador devolver la posesión del inmueble que nos ocupa, en un plazo de 30 días al vendedor";

Considerando, que como consecuencia de ese razonamiento del Tribunal a quo y también del Juez de Jurisdicción Original que decidió el asunto como tribunal de primer grado, en el ordinal tercero de la sentencia impugnada se dispone lo siguiente: "Tercero: Declarar, como al efecto se declara, que el Acto de Venta suscrito entre los señores Miguel Tomás Columna Villamán y Julio de la Cruz Rodríguez Ramos, en fecha de 23 del mes de Agosto del año 200, en relación con la Parcela aquí tratada, es una venta condicional de inmueble y por lo tanto debe regirse por la Ley 596 sobre Venta Condicional de Inmuebles, de fecha 31 del mes de

Octubre del año 1941"; (Sic),

Considerando, que para que un contrato de venta de un inmueble quede regido por la Ley núm. 596 del 31 de octubre de 1941, no es suficiente con que las partes se acojan a las disposiciones de dicha ley, sino que es indispensable que también se cumplan las formalidades y requisitos de publicidad que la misma establece; que el examen de la Decisión núm. 77 de fecha 30 de septiembre del 2004, que fue confirmada por el Tribunal a-quo, establece que el contrato de venta objeto de la presente litis no fue registrado en el Registro de Títulos correspondiente, de conformidad con lo que requiere la Ley núm. 596 de 1941 ya citada; que el examen de los documentos del proceso que han sido depositados en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación, tampoco demuestran que en el caso se diera cumplimiento a las disposiciones de la referida ley, especialmente al artículo 6 de la misma, relacionado con la inscripción obligatoria del contrato de Venta Condicional de Inmuebles para que el mismo quede regido por dicha ley y pueda procederse de conformidad con los procedimientos que la misma establece;

Considerando, que el recurrente alega entre otros agravios, en síntesis, que después de suscrito el contrato de venta de que se trata, el vendedor y ahora recurrido Miguel Tomás Columna Villamán, ha comprometido el inmueble a él vendido, porque en primer lugar no le ha hecho entrega del mismo, como es obligación principal de todo vendedor; que firmó otro contrato de arrendamiento en fecha 2 de julio del 2001 por el término de 20 años con la empresa Dragados y Agregados Internacionales, C. por A., para la explotación exclusiva de sustancias de la corteza terrestre, autorizando además a esta última a gestionar el permiso correspondiente en la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, contrato y permisos de los que ha venido haciendo uso dicha empresa, y por tanto extrayendo materiales de la propiedad ya vendida a él; que igualmente hipotecó dicha propiedad a su prima Gloria Columna por la suma de Cuarenta y Un Mil Dólares (US\$41,000.00) y otros actos y hechos que se mencionan en el resumen de sus agravios en la presente sentencia; que estos hechos aunque no se mencionan en la sentencia han sido por él demostrados mediante la documentación depositada, hechos que incuestionablemente ponen de manifiesto que el contrato de venta de que se trata no ha sido respetado por el vendedor;

Considerando, que si bien es cierto, que en nuestro sistema jurídico rige el principio de la libertad de las convenciones con la única limitación que establece el artículo 6 del Código Civil, también lo es que para que un contrato de venta condicional de inmueble se rija bajo el imperio de la Ley núm. 596 de 1941, es indispensable, como se ha dicho antes, que las partes contratantes lo acuerden expresamente así y que además cumplan indefectiblemente con los requisitos de publicidad exigidos por dicha ley, lo que, según se expresa en la sentencia de primer grado, confirmada por la ahora impugnada no fue cumplido; que igualmente es cierto que en cualquier caso, en que como en la especie, el vendedor proceda en la forma que ya se ha expresado que lo ha hecho en relación con el inmueble objeto del contrato de venta, es un derecho legítimo del comprador, al ser privado del ejercicio de sus derechos como propietario, o si fuese perturbado o tuviese motivos justos para temer que lo será por cualquier acción originada en actos del vendedor, el de suspender el pago del precio hasta que este haga desaparecer la perturbación que le impide entrar en posesión, goce y disfrute de la propiedad objeto del contrato, tal como lo establece el artículo 1653 del Código Civil; Considerando, que como se puede apreciar por todo lo precedentemente transcrito y analizado, en la sentencia impugnada no se exponen motivos suficientes y pertinentes para imponerle al comprador la obligación de pagar el resto del precio, en el termino establecido en el dispositivo de la misma, sin tomar en cuenta las disposiciones del texto legal que se acaba de señalar; por todo lo cual procede acoger los medios del recurso y en consecuencia

casar la decisión recurrida.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 24 de julio del 2006, en relación con la Parcela No. 59 del Distrito Catastral No. 8 del Municipio de Baní, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, con asiento en la ciudad de Santiago de los Caballeros; **Segundo:** Condena al recurrido al pago de las costas y las distrae a favor del Doctor Juan de Jesús Cabrera Arias, abogado del recurrente, quien afirma 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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 11 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