

SENTENCIA DEL 6 DE FEBRERO DEL 2008, No. 4

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 3 de junio del 2002.
Materia: Civil.
Recurrente: Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos.
Abogados: Licdos. Luis Veras Lozano y José Alberto Vásquez S.
Recurrido: Ángela Altagracia Jacquez.
Abogados: Dr. Samuel Ramia Santos y Licda. Maritza J. Félix de Grullón.

CAMARA CIVIL

Inadmisible

Audiencia pública del 6 de febrero de 2008.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, persona jurídica de derecho privado, sin fines de lucro, organizada y existente de conformidad con la Ley núm. 5897, del 14 de mayo del año 1962, sobre Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, con domicilio social y oficinas principales en el edificio núm. 27 de la calle 30 de marzo de la ciudad de Santiago de los Caballeros, representada por su Gerente General, Licenciado Rafael Antonio Genao Arias, dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0068495-4, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago, contra la sentencia civil núm. 358-2002-000168, dictada el 3 de junio de 2002, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. José A. Vásquez, abogado de la parte recurrente;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así: “Que procede declarar inadmisibile el recurso de casación, interpuesto por la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos contra la sentencia núm. 358-2002- del 3 de junio del 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, por los motivos expuestos”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 3 de junio de 2003, suscrito por los Licdos. Luis Veras Lozano y José Alberto Vásquez S., abogados de la parte recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 25 de julio de 2003, suscrito por el Dr. Samuel Ramia Santos y la Licda. Maritza J. Félix de Grullón, abogados de la parte recurrida, Angela Altagracia Jacquez;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 5 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 25 de enero de 2008, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a las magistradas Eglys Margarita Esmurdoc y Margarita A. Tavares, jueces 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. 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 11 de enero de 2006, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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 demanda en nulidad de adjudicación, interpuesta por Angela Altagracia Jacquez contra Pedro Antonio Martínez, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, dictó el 8 de mayo de 1997, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Que debe ratificar y ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra los Licdos. Pedro Antonio Martínez Sánchez y Oscar de León Silverio, por no haber comparecido y concluido no obstante citación legal; **Segundo:** Que debe anular y anula la sentencia civil núm. 2132 de fecha 21 de agosto de 1995, dictada por este tribunal, al procedimiento de adjudicación sobre el inmueble que no era propiedad del embargado; **Tercero:** Que debe condenar y condena a los Licdos. Pedro Antonio Martínez Sánchez y Oscar de León Silverio, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Dr. Héctor Grullón Moronta y de la Licda. Rossina Abreu Valerio, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Se comisiona al ministerial Elido Armando Guzmán, alguacil de estrados de este tribunal para la notificación de la presente sentencia”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Acoge como regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el Licdo. Pedro Antonio Martínez, contra la sentencia civil núm. 1291, dictada en fecha 8 de mayo de 1997, por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en provecho de la señora Angela Altagracia Jacquez Rodríguez, por ser ejercido conforme a las formalidades y plazos procesales vigentes; **Segundo:** Admite como intervinientes voluntarias a las señoras Enersida Noemí Brisita y Romina del Carmen Rosa García, y la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, por estar conforme con las formalidades procesales vigentes; **Tercero:** En cuanto al fondo, rechaza el recurso de

apelación y las demandas en intervención voluntaria, por improcedentes e infundadas y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **Cuarto:** Mantiene con respecto a dichas intervinientes, la oponibilidad y ejecución de la sentencia impugnada; **Quinto:** Condena al Licdo. Pedro Antonio Martínez, a las señoras Enersida Noemí Brisita y Romina del Carmen Rosa García, y a la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Maritza Josefina Félix, José Miguel Minier, José Geovanny Tejada y del Dr. Héctor Grullón Moronta, abogados que afirman avanzarlas en su mayor parte”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone como único medio de casación el siguiente: “Desnaturalización de los hechos, violación de los artículos 171, 172, 173, 174, 185 y 186 de la Ley No. 1542, del 7 de noviembre del 1947, sobre Registro de Tierras”;

Considerando, que en el desarrollo de su único medio de casación la recurrente alega en síntesis, que el artículo 174 de la Ley de Tierras, modificado por la Ley núm. 544 del 12 de diciembre de 1974 dispone que en los terrenos registrados no habrá cargas ocultas, salvo ciertas excepciones dentro de las que no se encuentra la evaluada por la Corte a-quá; que lo que acontece es que el 24 de abril del 1995 Angela Melania Castillo Aybar vendió a Angela Altagracia Jacquez el Solar núm. 2 de la Manzana núm. 811 del Distrito Catastral núm. 1 de Santiago cuya transferencia pretendida se depositó en el Registro de Títulos el 28 de mayo de ese año; que no obstante esto, el 2 de mayo de 1995, esto es, varios días después de dicha venta, sobre el mencionado solar se inscribió una hipoteca a favor de Oscar de León Silverio, a la que sí se le dio curso y se consiguió en el original del título; que a raíz de esa inscripción, se concretizó un embargo sobre el solar, resultando adjudicatario Pedro Antonio Martínez Sánchez, cancelándose el certificado de título a nombre de Angela Melania Castillo Aybar; que el Registrador de Títulos, habiendo advertido el error, “no se publicó en el Certificado de Título correspondiente, y la exponente se entera luego de haber aceptado el inmueble en hipoteca y haberse verificado 5 transferencias, de que su deudora hipotecaria recibió el inmueble dado en garantía de una persona que adquirió de otra que a su vez compró a alguien que recibió el inmueble por compra a quien le había ejecutado a un individuo que poseía en título expedido por presunto error administrativo del Registrador de Títulos”; que, por tanto, es erróneo y desnaturaliza los hechos, cuando la Corte a-quá sostiene en su sentencia, que la hoy recurrente no es de buena fe, porque sus derechos los obtuvo con posterioridad a la litis, que en los originales del Registro de Títulos no figura inscrita la venta a favor de la recurrida que “para que a la recurrente se le pudiera oponer la situación creada por el Registro de Títulos, con su actuación negligente o culposa, los hechos y situaciones relatados tenían que haber sido sometidos a publicidad o publicación”; que esta falta de publicidad es lo que permite a la recurrente invocar su condición de tercera de buena fe “ninguna decisión que intervenga puede comprometer el gravamen consentido a su favor por una persona que adquirió de quien figuraba en el Registro de Títulos como legítima

propietaria; que la Corte no podía sostener, como lo hizo, que habiendo diferencia entre duplicados y original, primó el original, pues como se demostró, lo que se consignaba en los libros originales era que no había contestación ninguna, puesto que el Registrador sólo le dio curso a la hipoteca judicial y no a la presunta venta previa; que lo más sospechoso es que el Registro de Títulos no canceló el título original, cuando supuestamente mediante acto bajo firma privada el 24 de abril de 1995, Angela Melania Castillo Aybar vendió a la recurrida; que todavía más sospechoso resulta que sobre el inmueble en litis se hayan realizado cinco traspasos y las situaciones que se pretenden oponer a la recurrente no se reflejaran en el título original que descansaba en el Registro, pues de figurar allí no se habrían formalizado varias transferencias; que se debe reiterar que en materia de terrenos saneados catastralmente no hay cargas ocultas y consecuentemente los terceros de buena fe no están obligados a examinar los libros de registro y es suficiente que tengan a la vista el duplicado del certificado de títulos; que en el caso, a la recurrente se le expidió una certificación y al dorso del certificado de títulos original no figuraba ninguna anotación, litis o contestación por lo que ella, como tercera de buena fe, intervino en el recurso entre Pedro Antonio Sánchez y la recurrida a los fines de preservar su derecho como acreedora hipotecaria, amenazada por la litis en curso; que la Corte a-qua no tuvo en cuenta lo que figuraba en los originales del Registro de Títulos, de forma que la sentencia impugnada desnaturaliza los hechos al oponerle a la recurrente situaciones que no figuraban en dichos originales, incurriendo con ello en violación a los textos citados;

Considerando, que para cumplir el voto de la ley no basta indicar en el memorial de casación la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indiquen las razones por las cuales la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o violado ese texto legal; que, en ese orden, la parte recurrente debe articular un razonamiento jurídico atendible, que permita determinar a la Suprema Corte de Justicia si en el caso ha habido o no violación a la ley;

Considerando, que el recurrente se ha limitado a hacer una exposición incongruente de los hechos y una crítica de conjunto de la sentencia impugnada haciendo citas de violaciones muy generales contenidas en dicha sentencia pero sobre todo, condenando la actuación, a su criterio culposa del Registro de Títulos de Santiago, pero sin precisar ningún agravio determinado, ni señalar a la Suprema Corte de Justicia, como es su deber, cuales puntos, conclusiones o argumentos de sus conclusiones no fueron respondidos de manera expresa por la Corte a-qua, o cuales piezas o documentos no fueron examinados ni en que parte de la sentencia se han cometido las violaciones enunciadas, no conteniendo el memorial una exposición o desarrollo ponderable del medio propuesto, lo que hace imposible que la Suprema Corte de Justicia actuando como Corte de Casación pueda examinar el presente recurso;

Considerando, que cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, como ocurre en el presente caso, el numeral 2, del

artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación permite que las costas puedan ser compensadas.

Por tales motivos: **Primero:** Declara inadmisibile el recurso de casación interpuesto por la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, contra la sentencia civil núm. 358-2002-000168, dictada el 3 de junio de 2002, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 6 de febrero de 2008, años 164° de la Independencia y 145° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada 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.