

## SENTENCIA DEL 13 DE FEBRERO DEL 2008, No. 7

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 6 de marzo de 2001.  
Materia: Civil.  
Recurrente: Delcy de la Cruz.  
Abogado: Lic. Héctor A. Almánzar Burgos.  
Recurrido: Rafael Raidine Rosario Fermín.  
Abogados: Dr. Pascasio Antonio Olivares Betances y Lic. José La Paz Lantigua Balbuena.

### CAMARA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 13 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 Delcy de la Cruz, dominicana nacionalizada norteamericana, mayor de edad, soltera, identificada con pasaporte norteamericano núm. 111641210, residente en la calle “G” núm. 3 Urbanización Andujar de San Francisco de Macorís, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, el 6 de marzo de 2001, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Héctor Antonio Almánzar Burgos, abogado de la parte recurrente;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así: “Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto por la señora Delcy de la Cruz, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, en fecha 6 del mes de marzo del año dos mil uno (2001)”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 18 de abril de 2001, suscrito por el Licdo. Héctor A. Almánzar Burgos, abogado de la parte recurrente, en el cual se invoca 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 mayo de 2001, suscrito por el Dr. Pascasio Antonio Olivares Betances y el Licdo. José La Paz Lantigua Balbuena, abogados de la parte recurrida, Rafael Raidine Rosario Fermín;

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;

Visto el auto dictado el 11 de junio de 2007, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado José E. Hernández Machado, 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. 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 16 de octubre de 2002, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares y Ana Rosa Bergés Dreyfous, 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: a) que con motivo de una demanda en daños y perjuicios, incoada por Delcy de la Cruz contra Rafael Raidine Rosario Fermín, la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, dictó el 19 de octubre de 2000, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechaza en todas sus partes las conclusiones incidentales sobre la excepción de incompetencia presentada por la parte demandada por improcedentes, mal fundadas y carente de base legal; **Segundo:** Deja la fijación de la audiencia a la parte más diligente; **Tercero:** Reserva las costas para ser falladas con el fondo de la demanda”; b) que sobre el recurso de impugnación (le contredit) interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Declara regular y válido el recurso de impugnación (le contredit) incoado por el señor Rafael Raidine Rosario Fermín, en contra de la sentencia 731 del 19 de octubre del año 2000 dictada por la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, en cuanto a la forma; **Segundo:** En cuanto al fondo, la Corte actuando por autoridad propia y contrario imperio revoca la sentencia impugnada y en consecuencia, declara la incompetencia de la Primera Cámara Civil y Comercial de Duarte para conocer de la demanda en daños y perjuicios incoada por la señora Delcy de la Cruz en contra de Rafael Raidine Rosario Fermín, por ser competencia del Tribunal Superior de Tierras; **Tercero:** Envía a las partes por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago para conocer de la litis; **Cuarto:** Condena a la señora Delcy de la Cruz al pago de las costas, distrayendo las mismas en provecho del Lic. José la Paz Lantigua Balbuena y el Dr. Pascasio Olivares, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso los siguientes medios de casación: **Primer medio:** Violación a los artículos, 45 de la Ley de Organización Judicial núm. 821, modificada, 59 del Código de Procedimiento Civil, 7 y 8 de la Ley de Registro de Títulos; (sic) **Segundo medio:** Desnaturalización o violación al artículo 227 y siguientes de la Ley Registro de Tierras; **Tercer medio:** Falta o insuficiencia de motivos, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que en el desarrollo de sus tres medios, los cuales se reúnen por convenir a

la solución del caso, la recurrente alega, que la acción incoada en daños y perjuicios es en virtud de la garantía que debe todo vendedor a su comprador eviccionado o amenazado de serlo como lo establece el Código Civil, de una acción que nace de un contrato de venta; que la Corte no solo desnaturalizó planteamientos de la demandada sino que violó así la Ley de Registro de Títulos (sic) cuando consideró que existió una litis sobre terreno registrado por el hecho de que el inmueble objeto de la compraventa fuere vendido en dos ocasiones; que en ningún momento el demandado en le contredit probó que el Tribunal de Tierras hubiese sido apoderado de una litis sobre la cuestión planteada, ni tampoco que existía discusión en relación al derecho de propiedad del inmueble vendido; que la Corte no sólo estableció que se trataba de una litis sobre terreno registrado sino que también declaró que la acción incoada por la actual recurrente debía ser sometida por ante el Tribunal de Tierras contra el Estado en virtud de las disposiciones de la Ley de Registro de Tierras; que la Corte a-qua en la sentencia impugnada colige que el demandado y vendedor están excluidos de responsabilidad a priori por la acción que contra el Fondo de Seguros tiene la recurrente; que esta acción no excluye la acción en daños y perjuicios de que dispone el adquiriente contra su vendedor y que la recurrente no está impedida de incoar su acción contra la persona y los bienes de su vendedor para recobrar y ser compensada por los daños y perjuicios ocasionados por éste al vender la cosa ajena; que la Corte no motivó ni dio razones o factores causales que justifiquen su decisión, ni que permitan establecer los criterios aplicados al caso, así, como tampoco las disposiciones de la Ley de Tierras;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y del expediente revela: a) que el señor Juan Remigio Henríquez compró a la empresa Grufinor, S. A., una porción de terreno con una extensión superficial de 2,833 metros cuadrados, correspondiente a los Solares números 1, 2, 4 y 5, inscrita en el Registro de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, el día 20 de diciembre del año 1990, bajo el núm. 1975, folio núm. 494, libro núm. 18; b) que en fecha 20 de diciembre del año 1990, el señor Juan Remigio Henríquez vendió al señor Rubén Antonio Acosta una porción de terreno con una extensión superficial de 600 metros cuadrados que corresponde al Solar núm. 2 con los siguientes linderos: al Norte: calle Segunda; al Sur: propiedad del señor José Santos Badía; al Este: Solar 3; y al Oeste: Solar 1, cuyo acto de venta se inscribió en el Registro de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, bajo el núm. 1980, folio 495 del Libro de Inscripciones núm. 18; que en el año 1994 se inscribió en el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, bajo el núm. 130, folio núm. 325 del libro de inscripciones núm. 23 la venta que hizo el señor Juan Remigio Henríquez al señor Rafael Raidine Rosario Fermín, el Solar núm. 2 de la Manzana núm. 1, con una extensión de 600 metros cuadrados, con los siguientes linderos: al Norte: calle Segunda; al Sur: propiedad del señor José Santos Badía; al Este: Solar núm. 3; y al Oeste: Solar núm. 1; d) que el señor Rafael Raidine Rosario Fermín, vendió a la señora Delcy de la Cruz el mismo Solar núm. 2, descrito anteriormente y cuya venta fue registrada el 12 de febrero de 1996, bajo el núm. 1117, folio 295 del libro de inscripciones núm. 27; e) que en

fecha 27 de septiembre del año 1999 fue inscrita la venta bajo el núm. 908, folio 227 del libro de inscripciones núm. 34, hecha por el señor Rubén Antonio Acosta Polanco, al señor Luis Manuel Restituyo Javier, del Solar núm. 2 de la Manzana núm. 1, con los siguientes linderos: al Norte: calle Segunda; al Sur: propiedad de José Santos Badía; al Este: Solar núm. 3; y al Oeste: Solar núm. 1; y cuyo acto de venta se inscribió en el Registro de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, bajo el núm. 1980, folio 495 del libro de inscripción núm.18; c) que en el año 1994 se inscribió en el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís bajo el núm. 130, folio 325 del libro de inscripciones núm. 23 la venta que hizo el señor Juan Remigio Hernández al señor Rafael Raidine Rosario Fermín, el Solar núm. 2 de la Manzana núm. 1, con una extensión de 600 metros cuadrados, con los siguientes linderos: al Norte: calle Segunda; al Sur: propiedad del señor José Santos Badía; al Este: Solar núm. 3; y al Oeste: Solar núm. 1; d) que el señor Rafael Raidine Rosario Fermín, vendió a la señora Delcy de la Cruz el mismo Solar núm. 2, descrito anteriormente y cuya venta fue registrada el 12 de febrero de 1996 bajo el núm. 1117, folio 298 del libro de inscripciones núm. 27; e) que, en fecha 27 de septiembre del año 1999 fue inscrito la venta bajo el núm. 908, folio 227 del libro de inscripciones núm. 34, hecha por el señor Rubén Antonio Acosta Polanco al señor Luis Manuel Restituyo Javier del Solar núm. 2 de la Manzana núm. con los siguientes linderos: al Norte: calle Segunda; al Sur: propiedad de José Santos Badía; al Este: Solar núm. 3; y al Oeste: Solar núm. 1; f) que la señora Delcy de la Cruz posee el Certificado de Títulos núm. 63-170 del Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, que la declara como copropietaria dentro de la Parcela núm. 44 del D. C. núm. 9, Solar con una extensión de 600 metros cuadrados, marcado con el núm. 2 de la Manzana núm. 1 del plano particular de la Urbanización Campos Fernández, con los siguientes linderos: al Norte: calle Segunda; al Sur: propiedad del señor José Santos Badía; al Este: Solar 3; al Oeste: Solar núm. 1; g) que la señora Delcy de la Cruz, demandó en daños y perjuicios al señor Rafael Raidine Rosario Fermín, vendedor del Solar de su propiedad, por ante la Primera Cámara Civil y Comercial de Duarte; h) que la parte demandada, propuso la excepción de incompetencia de atribución de la Primera Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de Duarte, declarándose ésta competente por la sentencia núm. 731 del 31 de octubre del 2000, hoy impugnada”;

Considerando, que la Corte a-qua en el dispositivo de la sentencia impugnada declaró la incompetencia del tribunal de derecho común para conocer de la demanda incoada por la señora Delcy de la Cruz en contra de Rafael Raidine Rosario Fermín por ser competencia del Tribunal de Tierras, y en consecuencia, revocó la sentencia número 73 del 19 de octubre del 2000, dictada por la Primera Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de Duarte y envió a las partes por ante el Tribunal Superior de Tierras, bajo el fundamento que en el sexto considerando de la sentencia impugnada, la Corte a-qua afirma, “que en el presente caso, es evidente que, el Solar número 2 de la Manzana I, con una extensión superficial de 600 metros cuadrados y cuyos linderos se describen anteriormente, fue vendido por el señor

Juan Remigio Henríquez a Rubén Antonio Acosta el 20 de diciembre de 1990 y al señor Rafael Raidine Rosario Fermín el 4 de noviembre de 1993; que Rafael Raidine Rosario Fermín vendió su Solar núm. 2 a la señora Delcy de la Cruz, pero también Ramón Antonio Acosta vendió el referido Solar a Manuel Restituyo Javier y cuya venta fue inscrita el 27 de septiembre de 1999 bajo el número 908, folio 227 del Libro de Inscripciones número 34 por la Registradora de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís; es decir que existen dos personas con derechos sobre el mismo inmueble”;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y del expediente pone de manifiesto, que la litis a que se refiere el presente recurso, versa, de manera principal, sobre el derecho de propiedad de una porción de terreno de 600 metros cuadrados, ubicada en el Solar 2, Manzana núm. 1, del plano particular de la Urbanización Campos Fernández, dentro del ámbito de la Parcela núm. 44 del D. C. núm. 9, amparada por el Certificado de Títulos núm. 63-170, del Municipio de San Francisco de Macorís, adquirida por la recurrente mediante acto de venta entre ella y el recurrido, y por ende, a una contestación sobre derechos registrados, ya que, está registrada una porción de terreno a favor de otra persona, el señor Manuel Restituyo Javier; que como se observa, la demanda interpuesta originalmente por la actual recurrente tiende a modificar los derechos consignados en el certificado de título que ampara la porción de terreno de que se trata, en su favor;

Considerando, que, efectivamente, tal y como expresa la Corte a-qua la Ley de Registro de Tierras, en su artículo 7, inciso cuarto, vigente para la época, consagra la competencia del Tribunal de Tierras, en forma exclusiva, para conocer, entre otros asuntos, de las litis sobre derechos registrados, así como de todas las cuestiones que surjan con motivo de tales acciones o que sea necesario ventilar para la correcta aplicación de la ley, que además, el artículo 227 de la citada ley expresa textualmente “toda persona que, sin negligencia de su parte se viere privada de cualquier terreno o de cualquier derecho o interés en el mismo, y con motivo de las disposiciones de esta ley y después de haberse efectuado el primer registro, con motivo del fraude o a consecuencia de negligencia, omisión, error o infidencia, y que, por las disposiciones de esta ley se encuentre privada o en cualquier forma impedida de entablar una acción para recobrar dicho terreno o interés del mismo, podrá incoar una acción ante el Tribunal de Tierras en la forma que más adelante se provee, contra el Tesorero Nacional, como custodio de Fondo de Seguros de Terrenos Registrados, para cobrar la compensación que le correspondiere de dicho fondo”;

Considerando, que, por tanto, contrario a lo indicado por la recurrente, el análisis de la sentencia impugnada pone de relieve que la misma contiene una exposición completa de los hechos de la causa, lo que le ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que procede desestimar los medios propuestos por la recurrente y con ello el presente recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Delcy de la

Cruz, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, el 6 de marzo de 2001, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Tercero:** Condena a la recurrente al pago de las costas procesales del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho del Dr. Pascasio Antonio Olivares Betances y el Lic. José La Paz Lantigua Balbuena, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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 13 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.