

SENTENCIA DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2008, NÚM. 10

Sentencia impugnada: Tribunal de Tierras del Departamento Noreste, del 28 de agosto de 2007.
Materia: Tierras.
Recurrente: Esther M. Sánchez de Chía.
Abogados: Dr. José Chía Troncoso y Licdos. Esther M. Sánchez Rossi y José Chía Sánchez.
Recurridos: Kay Anna Kulhman Desdames y compartes.
Abogado: Lic. Carlos Sánchez Álvarez.

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

Rechaza

Audiencia pública del 10 de septiembre de 2008.

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 Esther M. Sánchez de Chía, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0793258-4, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras del Departamento Noreste el 28 de agosto de 2007, 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. José Chía Troncoso, por sí y por la Licda. Esther M. Sánchez Rossi y José Chía Sánchez, abogados de la recurrente Esther M. Sánchez de Chía;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Carlos Sánchez Álvarez, abogado de los recurridos Kay Anna Kulhman Desdames, Dulce Margarita Sánchez Soto, Carlos Eduardo Sánchez Soto, Juan Carlos Sánchez Soto, Osiris Mejía de los Santos, Carlos Enrique Caballol García, Luis Manuel Román y Reynilda Mejía Montero;

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 30 de octubre de 2007, suscrito por el Dr. José Chía Troncoso y los Licdos. Esther M. Sánchez Rossi y José Chía Sánchez, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0792783-2, 001-0793258-4 y 001-1151689-4, 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 22 de noviembre de 2007, suscrito por el Lic. Carlos Sánchez Álvarez, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0168939-6, abogado de los recurridos;

Visto el auto dictado el 8 de junio de 2008, 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 a la Magistrada Enilda Reyes Pérez, 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 18 de junio de 2008, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, 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 núm. 2924 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 17 de junio del 2005, su Decisión núm. 5, cuyo dispositivo es el siguiente: “Parcela No. 2924 del Distrito Catastral No. siete (7) del municipio de Samaná: **Primero:** Rechazar como al efecto rechaza las conclusiones de la Sra. Esther M. Sánchez Rossy, vertidas a través de su abogado el Dr. José Chía Troncoso, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Acoger como al efecto acoge en parte las conclusiones de la parte demandante Sra. Kayanna Kuhlman Desdames, vertidas a través de su abogado Lic. Carlos Sánchez Álvarez; **Tercero:** Declarar como al efecto declara nulo el Contrato de Venta de fecha veinte (20) del mes de abril del año mil novecientos noventa y ocho (1998), suscrito entre los Sres. Moisés Shephard Cabrera, Licda. Esther M. Sánchez Rossy, por los motivos señalados en el cuerpo de la presente decisión; **Cuarto:** Ordenar como al efecto ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Samaná, mantener con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título No. 2003-283, que ampara los derechos de propiedad del Sr. Luis Manuel Román, con relación a la Parcela No. 2924 del D. C. 7 del Municipio de Samaná, y se ordena el levantamiento de cualquier oposición que se haya inscrito sobre el mismo”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dictó el 28 de agosto de 2007, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declarar como al efecto declara inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por los Dres. Celso A. Pavón Moní y Francisco A. Fernández en representación de las Sras. Guillermina Maldonado Javier y Ángela Maldonado Mullix, en fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil cinco (2005), por los motivos dados; **Segundo:** Acoger en cuanto a la forma y rechazar como al efecto rechaza en cuanto al fondo el recurso

de apelación interpuesto por la Lic. Esther M. Sánchez Rossi por conducto de su abogado constituido Dr. José Chía Troncoso, en fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil cinco (2005), así como sus conclusiones, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Acoger como al efecto se acogen, las conclusiones de la parte recurrida Sra. Kayanna Khulman Desdames, vertidas por conducto de su abogado constituido y apoderado Lic. Carlos Sánchez Álvarez, por los motivos indicados; **Cuarto:** Acoger como al efecto acoge, las declaraciones juradas de fecha nueve (9) del mes de diciembre del año dos mil seis (2006), suscritas por Guillermina Maldonado Javier y Ángela Maldonado Mullix, legalizadas por el Lic. Julio César Peguero Trinidad, el veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil seis (2006), suscrita por los Sres. Luis Manuel Román y Reinilda Mejía Montero de Román; **Quinto:** Acoger como al efecto acoge, el desistimiento de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil tres (2003), legalizado por la Licda. Carlixta Ramón Espinal, Notario Público de los del número para el Municipio de Samaná, suscrito por los Sres. Narcisa Maldonado Javier, Ananay Maldonado, Francisco de los Santos, Julio García Maldonado, Sixto García Maldonado, Andrés Frías Maldonado, Juan García Maldonado, Sabino Maldonado Mullix, Tomás Maldonado Mullix, Hemiginia Maldonado G., Genaro Maldonado Javier, Ramón Maldonado F., María Maldonado Javier y Guillermina Maldonado Javier; **Sexto:** Declarar como al efecto declara nulo y sin ningún valor jurídico, el contrato de venta de fecha veinte (20) del mes de abril del año mil novecientos noventa y ocho (1998), suscrito entre los Sres. Moisés Shepard Cabrera y la Licda. Esther M. Sánchez Rossi por los motivos dados; **Séptimo:** Acoger como al efecto acoge, los actos de ventas, suscritos entre los Sres. Luis Manuel Román, Reinilda Mejía Montero y la Sra. Kayanna Khulman Desdames de fecha cuatro (4) del mes de octubre del año dos mil seis (2006), ambos legalizados por la Dra. Maritza Arias Ubeda, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; **Octavo:** Ordenar como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Samaná, mantener con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título No. 2003-83, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela No. 2924 del Distrito Catastral No. 7 del Municipio de Samaná, expedido a favor del Sr. Luis Manuel Román, así como también las Constancias expedidas a favor de los Sres. Osiris Mejía de los Santos, Carlos Enrique Caballol García, Dulce Margarita Sánchez Soto, Juan Carlos Sánchez Soto, Carlos Eduardo Sánchez Soto y ordenar además expedir la Constancia Anotada a favor de la Sra. Kayanna Khulman Desdames, estadounidense, mayor de edad, casada, domiciliada y residente en Estados Unidos y accidentalmente en Santo Domingo, en la Suit 202, segunda planta, Condominio Profesional Naco, Comercial Naco, ubicado en la avenida Tiradentes esquina calle Fantino Falco, cédula de identidad y electoral No. 001-1451358-3, en la siguiente forma y proporción: a) la 21,493.39 Mts² y 5,041.99 Mts², quedando cancelados los derechos del Sr. Luis Manuel Román, por efecto de esta transferencia”;

Considerando, que en su memorial de casación la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación de los principios de orden

público rectores del proceso, las partes y el objeto en la instancia; **Segundo Medio:** Violación al Art. 8, inciso 2, letra “J” de la Constitución de la República; y de principios de carácter constitucional; que todos somos iguales ante la ley y el respeto al debido proceso de ley; **Tercer Medio:** Violación de los Arts. 147, 148 y 265 del Código Penal; y el párrafo del Art. 239 de la Ley 1542; y el Art. 132 de la Ley 108-05, respectivamente; **Cuarto Medio:** Violación al Art. 380 del Código de Procedimiento Civil; y el Art. 1 del Código de Ética del Colegio de Abogados de la República Dominicana; **Quinto Medio:** Omisión y no ponderación de los documentos esenciales de la causa y violación al sagrado derecho de defensa; **Sexto Medio:** Violación al Art. 11 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, de la Jurisdicción Inmobiliaria; y, complementa la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de febrero de 2005;

Considerando, que en el desarrollo de los seis medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución, la recurrente alega en síntesis: a) que el Tribunal a-quo estaba apoderado de tres recursos de apelación interpuestos todos el mismo día 19 de agosto de 2005, por actos separados, por la Licda. Esther M. Sánchez de Chía, Guillermina Maldonado Javier y Ángela Maldonado Mullix y la señora Kayanna Khulman Desdames, éstas últimas el 17 de julio de 2005, contra la Decisión núm. 5 de fecha 17 de mayo de 2005, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná; que el examen de la sentencia pone de manifiesto que esos tres recursos de apelación no fueron fusionados por dicho Tribunal, fallando solamente dos de ellos en una sola sentencia, en violación de los principios de orden público que dirigen el proceso, las partes y el objeto de la instancia, por lo que el proceso debe mantenerse inalterable, en virtud del principio de la inmutabilidad el que ha sido violado en el caso al no haber fusionado el tribunal los tres recursos de apelación citados, por lo que estaba en la obligación de decidirlos independientemente, porque los apelantes perseguían intereses distintos no pudiendo en el caso fallarlos mediante una sola sentencia, como lo hizo, omitiendo además pronunciarse sobre el recurso de Kayanna Khulman Desdames; b) que el tribunal le prohibió al Dr. José Chía Troncoso, referirse al recurso de la recurrente Lic. Esther M. Sánchez y lo conminó a concluir únicamente a nombre de las señoras Guillermina Maldonado Javier y Ángela Maldonado Mullix, y así tuvo que hacerlo, permitiéndole sin embargo al Lic. Carlos Sánchez Álvarez, concluir contra el recurso de la Licda. Esther M. Sánchez y el de las señora Maldonado; que en dicha audiencia del 26 de febrero de 2007, al término de sus conclusiones a nombre de las señoras Maldonado, el Dr. Chía Troncoso, presentó las siguientes conclusiones: **Cuarto:** Informar al Tribunal que nos sentimos altamente preocupados en razón de que siendo citada para hoy la Licda. Esther Sánchez Rossi y el Dr. Chía Troncoso, la cual también recurrió dicha sentencia, no se le ha permitido desarrollar las conclusiones que le fueren pertinentes.- Bajo reservas”; que por consiguiente, la recurrente no pudo formular ninguna solicitud en dicha audiencia, ni concluir, que por ese motivo solo aparece en el expediente el escrito de ampliación de las señoras Maldonado, no así el de la Licda. Esther M. Sánchez y que el escrito de ésta última,

en relación con la audiencia del día 31 de junio del 2007, no fue tomado en cuenta por el Tribunal a-quo con lo que se violó el artículo 8, inciso 2, letra “J” de la Constitución y no se ha respetado el debido proceso, vulnerando así su derecho de defensa; c) alega también la recurrente, que en la sentencia impugnada se han violado los artículos 147, 148 y 265 del Código Penal, 239 de la antigua Ley 1542 de 1947 y 132 de la nueva Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y que han venido denunciando desde el inicio del proceso que la hoy recurrida, conjuntamente con otras personas, venía realizando maniobras fraudulentas contra la recurrente hasta lograr conseguir el Certificado de Título núm. 2003-83 del 5 de diciembre del 2003, que es falso, porque está lleno de borrones y tachaduras y no lo firmó el Registrador; que el Tribunal a-quo no obstante eso, confirmó la decisión de primer grado, sin tomar en cuenta las pruebas de esos argumentos de la exponente; d) que se han violado los artículos 380 del Código de Procedimiento Civil y 1 del Código de Ética del Colegio de Abogados de la República Dominicana, porque quien presidió la audiencia de ese día y firmó la sentencia fue el Dr. Luis Manuel Martínez Marmolejos, que había sido el Registrador de Títulos del Departamento de Nagua, no obstante plantear la recurrente la falsedad del Certificado de Título núm. 2003-283, expedido por él a favor del señor Luis Manuel Román el 5 de diciembre de 2003, el cual no estaba firmado y tenía alteraciones y borraduras y el hoy Juez indicado tenía conocimiento de eso; e) también alega la recurrente, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, que dictó la sentencia por ella impugnada omitió, no tomó en cuenta, ni ponderó los documentos aportados por su abogado, los cuales señala en su memorial de casación, por lo que agrega se ha violado su derecho de defensa porque esos documentos eran el único medio de prueba de que disponía para enfrentar la demanda incoada por Kayanna Khulman Desdames; que del Tribunal haber examinado esos documentos se hubiese convencido de que el Certificado de Título núm. 2003-283 de fecha 5 de diciembre del 2003 expedido a favor de Luis Manuel Román era falso y por tanto nulo, que al no hacerlo así ha violado su derecho de defensa; f) que el artículo 10 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras establece que para el conocimiento y fallo de un expediente se integrará una terna fija entre los jueces que componen el Tribunal Superior de Tierras mediante sorteo aleatorio realizado por la Secretaría General correspondiente, y el artículo 11 del mismo Reglamento dice que una vez integrada la terna deberá ser la misma durante todo el proceso de instrucción y fallo del expediente; que para conocer del caso la terna la integraban los Magistrados Gregorio Cordero Medina, quien la presidía Rafael de Jesús Cabral y Luis Manuel Martínez Marmolejos, los cuales conocieron la audiencia celebrada el día 31 de julio del 2007; que en la audiencia del día 26 de febrero del 2007 el tribunal estuvo presidido por el Dr. Luis Manuel Martínez Marmolejos, por lo que en el caso existe una violación flagrante al artículo 11 del referido reglamento que afecta de nulidad la sentencia, la que por lo tanto debe ser casada;

Considerando, que en relación con el primer medio del recurso en el cual la recurrente alega que en el presente caso el Tribunal a-quo no falló los tres recursos de apelación

aludidos, interpuestos contra la sentencia del Juez de Jurisdicción Original, en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que la referida decisión en principio fue apelada por las Sras. Esther Sánchez Rossi de Chía y la Sra. Kayanna Khulman Desdames, cuyos recursos fueron conocidos en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil seis (2006), por este Tribunal Superior de Tierras, el cual otorgó los plazos pertinentes a las partes en litis para producir y depositar sus respectivos escritos justificativos de conclusiones, a partir de la transcripción y notificación de las notas de audiencia; que este Tribunal comprobó con posterioridad que en el expediente de marras existe también un recurso de apelación contra la decisión No. 5 de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil cinco (2005), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, interpuesto en fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil cinco (2005), por los Dres. Celso A. Pavón Moní y Francisco A. Fernández, en representación de las Sras. Guillermina Maldonado Javier y Ángela Maldonado Mullix, por todo lo cual se ordenó una reapertura de los debates del presente caso, en virtud de no haber concurrido a la audiencia celebrada por este Tribunal en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil seis (2006), de manera que no se vulnerara el sagrado derecho de defensa de los indicados recurrentes y al tenor de lo que consagra nuestro magno pacto político, en su artículo 8.2. J, H e I”;

Considerando, que los mencionados recursos de apelación fueron decididos por la sentencia impugnada, tal como se comprueba por los ordinales primero y segundo del dispositivo de la misma, que dispone lo siguiente: “Primero: Declarar como al efecto declara inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por los Dres. Celso A. Pavón Moní y Francisco A. Fernández en representación de las Sras. Guillermina Maldonado Javier y Ángela Maldonado Mullix, en fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil cinco (2005), por los motivos dados; Segundo: Acoger en cuanto a la forma y rechazar como al efecto rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la Lic. Esther M. Sánchez Rossi por conducto de su abogado constituido, Dr. José Chía Troncoso en fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil cinco (2005), así como sus conclusiones, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal”;

Considerando, que la circunstancia de que el Tribunal a-quo después de haber conocido en la audiencia celebrada el 31 de julio de 2006, de las apelaciones interpuestas por las señoras Esther Sánchez Rossi de Chía y Kayanna Khulman Desdames y otorgar a estos plazos para producir y depositar escritos justificativos de sus conclusiones, posteriormente comprobó que en el expediente existía otro recurso de apelación contra la misma sentencia interpuesto por las señoras Guillermina Maldonado Javier y Ángela Maldonado Mullix, por lo que procedió entonces a ordenar una reapertura de los debates de la litis, a citar a todas las partes envueltas en la misma, compareciendo éstas a la nueva audiencia fijada al efecto;

Considerando, que por todo lo expuesto y transcrito más arriba resulta evidente que el tribunal conoció en conjunto de los tres recursos de apelación interpuestos por separado contra la decisión del 17 de junio de 2005, de Jurisdicción Original; que ese modo de

proceder del tribunal es correcto en derecho, dado que tratándose del mismo fallo apelado, las mismas partes y el mismo objeto, nada impedía que lo hiciera aún de oficio, sin necesidad de que previamente tuviera que ordenar dicha fusión, bastando con que uniera dichos recursos y los fallara por una sola y misma sentencia para evitar contradicciones de fallo; la fusión de un expediente con otro relativo al mismo asunto no requiere de fórmula sacramental, resultando suficiente con que el Juez o Tribunal que conozca de ambas demandas o recursos una los expedientes formados con tal motivo y los resuelva por un sólo y único fallo; que por lo expuesto, los agravios formulados por la recurrente en el primer medio de su recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que en cuanto se refiere al segundo medio, en el que se alega que el Tribunal le prohibió al Dr. Chía Troncoso presentar conclusiones en la audiencia del día 26 de febrero de 2007, en la sentencia impugnada consta que en esa audiencia, dicho abogado ya había presentado calidades como representante de la señora Esther Sánchez Rossi, aunque también se unió a los abogados representantes de las hermanas Maldonado, presentó conclusiones a nombre de las señoras Maldonado Javier y Maldonado Mullix, no haciéndolo sin embargo a nombre de Esther Sánchez Rossi, al término de cuya audiencia el Tribunal le concedió un primer plazo de 30 días para el depósito de un escrito de motivación de conclusiones y los documentos que considere convenientes a sus pretensiones y un plazo final de 30 días para contrareplicar a su contraparte, constando además en la sentencia que el Dr. Chía Troncoso depositó su escrito de motivación de conclusiones el 11 de junio de 2007; que examinada la sentencia no hay constancia alguna de que el Tribunal le prohibiera al Dr. Chía Troncoso, presentar conclusiones y argumentos a nombre de la señora Esther Sánchez Rossi de Chía; que, en consecuencia el segundo medio del recurso que se examina carece también de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en lo referente a los alegatos contenidos en el tercer medio, letra c de su memorial, la sentencia impugnada expresa al respecto, lo siguiente: “Que en el expediente que nos ocupa existe otra Declaración Jurada de fecha dos (2) del mes de marzo del año dos mil siete (2007), legalizada por el Lic. Julio César Peguero Trinidad, Notario Público de los del número para el municipio de Samaná, suscrita por el Sr. Moisés Shepard Cabrera, en la cual se establecen las razones por las que éste le firmó un contrato de venta a favor de la Lic. Esther Margarita Sánchez Rossi de Chía, en fecha veinte (20) del mes de abril del año mil novecientos noventa y ocho (1998), sobre los derechos de la Parcela No. 2924 del Distrito Catastral No. 7 del Municipio de Samaná, la cual había sido vendida con anterioridad por el mismo Sr. Moisés Shepard Cabrera, al Sr. Luis Manuel Román, en fecha diez (10) del mes de enero del año mil novecientos noventa y seis (1996), venta que es bueno destacar que fue registrada en fecha veintidós (22) del mes de agosto del año mil novecientos Noventa y seis (1996), en el Registro de Títulos correspondiente, por lo que se pone de manifiesto el principio de prioridad de la inscripción y la máxima registral, *Priore tempore priore jure*, “primero en el tiempo primero en derecho”; robustecido por lo establecido en el artículo

191 de la Ley 1542, de manera específica lo señalado en el párrafo único del preciado artículo, el cual copiado textualmente dice: “La entrega del Certificado de Título Duplicado del Dueño, realizada por éste o por medio de persona regularmente autorizada, constituirá para el Registrador de Títulos una prueba corroborativa de la sinceridad del Acto”; de donde se desprende que si al Sr. Luis Manuel Román, se le expidió el Certificado de Título No. 2003-283, que ampara los derechos adquiridos por éste, dentro de la Parcela No. 2924 del Distrito Catastral No. 7 del Municipio de Samaná, cumplió con todos los requisitos exigibles a tales fines, en especial la entrega del Certificado de Título a nombre de quien vendió, en este caso el Sr. Moisés Shepard Cabrera, el cual se canceló y dio origen al preindicado Certificado de Título de donde se deduce que fuera una de las causas, que impidieran a la Lic. Esther Margarita Sánchez de Chía, materializar el traspaso del referido inmueble a su nombre, es decir, que no le fue entregado el Certificado de Título de manos de quien le vendió; que por todo lo que antecede en el motivo anterior, este Tribunal de alzada al igual que lo que expresara el Juez a-quo en su decisión hoy objeto de apelación, está conteste en relación a que el Sr. Moisés Shepard Cabrera, carecía del derecho de propiedad sobre el bien inmueble vendido a la Lic. Esther Sánchez Rossi de Chía, por haberlo transferido con anterioridad al Sr. Luis Manuel Román, por lo que la venta hecha a la Lic. Rossi de Chía, es nula, tal y como lo indicó el Juez de Jurisdicción Original, que reza: “La venta de la cosa de otro es nula, puede dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignora que fuese de otro”; por lo que el Sr. Luis Manuel Román es un adquirente de buena fe y a título oneroso y las transferencias de porciones que éste hiciera a distintas personas dentro del referido inmueble, adquirentes que por vía de consecuencia son de buena fé y sus derechos deben ser protegidos y preservados por la ley, en virtud de que los mismos son derecho legítimos y por tanto la invocación de la nulidad hecha por el Dr. José Chía Troncoso, sin aportar las pruebas de lugar y haber llenado el procedimiento legal al respecto que lo demostrara, no tienen base para anularlos por tanto este Tribunal los rechaza”;

Considerando, que de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras, aplicable al caso por haberse introducido e instruido bajo la vigencia de la misma: “Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente; que, por tanto al decidir el asunto en la forma que lo hizo con base en los razonamientos contenidos en la sentencia y parte de los cuales han sido copiados, el Tribunal a-quo no ha incurrido en las violaciones denunciadas por la recurrente en el tercer medio del recurso, el que por consiguiente carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en lo que concierne a los medios cuarto y sexto, letras d y f en los que la recurrente alega violación de los artículos 380 del Código de Procedimiento Civil y 1 del Código de Ética del Colegio de Abogados de la República Dominicana, porque quien presidió la audiencia del día en que se conoció la última vez el caso fue el Dr. Luis Manuel

Martínez Marmolejos, que había sido el Registrador de Títulos del Departamento de Nagua y no obstante solicitar la recurrente la falsedad del Certificado de Título No. 2003 expedido por él a favor de Luis Manuel Román el 5 de diciembre de 2003, que no estaba firmado y contenía otras irregularidades de las que él tenía conocimiento, según aduce; pero,

Considerando, que el artículo 380 del Código de Procedimiento Civil dispone que: “Siempre que un Juez sepa que en él concurre cualquier causa de recusación, estará obligado a declararla en Cámara, para que el tribunal decida si aquel debe abstenerse”; que en ese sentido procede significar que el artículo 378 del mismo código establece cuales son las causa por las cuales puede ser recusado un Juez, entre las cuales no figura el hecho de que un funcionario administrativo, como lo es un Registrador de Títulos, pueda ser recusado si el mismo posteriormente pasa a ocupar la función de Juez de cualquier tribunal; que en cuanto a la violación del artículo 1 del Código de Ética, tampoco procede puesto que se trata de una disposición referente a los deberes esenciales que la profesión de abogado impone a todo profesional del derecho y a la conducta que todo abogado debe observar en su vida pública y privada, mientras que en lo que se refiere a los Jueces, es la Ley núm. 327 de 1998 y el Reglamento para su aplicación la que contiene las reglas de conducta con que debe comportarse y observar todo Juez, que no es el caso; que si la alusión que hace la recurrente en relación con el desempeño como Registrador de Títulos del hoy Magistrado Luis Manuel Martínez, tiene un aspecto en el orden moral que pudo servir para su inhibición voluntaria, dicho Juez, por tratarse de un asunto espontáneo y de conciencia, no estaba obligado a inhibirse si entendía que no había motivo para ello; y en cuanto a la supuesta violación de los artículos 10 y 11 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras, porque para conocer del asunto la terna la integraban los Magistrados Gregorio Cordero Medina, quien la presidía, Rafael de Jesús Cabral y Luis Manuel Martínez Marmolejos, quienes sí integraron el Tribunal en la audiencia del día 31 de julio de 2007, que sin embargo quien presidió el tribunal en la audiencia del día 26 de febrero de 2007, fue el Dr. Martínez Marmolejos, por lo que en el caso se incurrió en las violaciones señaladas; que frente a estos argumentos procede declarar que el examen de la sentencia impugnada da constancia en el primer “resulta” de la página 4 de la misma de lo siguiente: “Vistos: los demás documentos del expediente: que en virtud de las disposiciones del artículo 16 de la Ley de Registro de Tierras No. 1542 de fecha 7 de noviembre del año 1947, la Ley 108-2005 de fecha dos (2) de abril de año 2005 y la Resolución No. 110 de fecha 19 de enero del año 2006, dictada por la Suprema Corte de Justicia, el Magistrado Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste Magistrado Fabio Guerrero Bautista, dictó el auto de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil seis (2007), designando a los Magistrados Luis Manuel Martínez Marmolejos, Gregorio Cordero Medina y Rafael de Jesús Cabral, presidido por el primero, para integrar el Tribunal Superior de Tierras en el conocimiento y fallo del presente expediente”; que por tanto, quien aparece firmando la sentencia en el orden establecido en dicho auto es el Magistrado Luis Manuel Martínez Marmolejos, sin que la

recurrente haya demostrado lo contrario, por lo que resulta evidente que los medios cuarto y sexto del recurso deben ser desestimados por carecer de fundamento;

Considerando, que en lo referente al quinto medio, letra e, en el que se alega la no ponderación de los documentos sometidos al debate; que aunque la recurrente no señala cuales documentos no fueron ponderados, lo que impide comprobar si el vicio denunciado existe en la decisión, el estudio del fallo impugnado pone de manifiesto que el tribunal tuvo en cuenta la documentación depositada en el expediente, de lo cual deja constancia no sólo cuando en la página 4 y de la sentencia impugnada expresa: “Vistos: los demás documentos que integran el expediente”, sino también, cuando en el conjunto de los motivos de dicha sentencia entra en detalles y análisis sobre la documentación depositada; y a este respecto procede declarar que los jueces del fondo no están obligados a transcribir íntegramente en sus sentencias los documentos que le han servido de fundamento a sus decisiones, bastándole para cumplir el voto de la ley que los mismos señalen la parte o partes esenciales de los documentos sometidos al debate y de los cuales se van a derivar las soluciones jurídicas del caso; que, por último, dicho fallo contiene motivos suficientes y pertinentes y una completa relación de los hechos y circunstancias del proceso que han permitido a esta Corte verificar que la ley ha sido correctamente aplicada; que, por lo expuesto el quinto medio del recurso debe ser desestimado y como consecuencia de ello el recurso debe ser rechazado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Esther M. Sánchez de Chía, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 28 de agosto de 2007, en relación con la Parcela Núm. 2924 del Distrito Catastral Núm. 7 del Municipio de Samaná, 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 Lic. Carlos Sánchez Álvarez, abogado de los recurridos, 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 10 de septiembre de 2008, años 165° de la Independencia y 146° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández E. 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 él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do