

SENTENCIA DEL 15 DE JULIO DE 2009, NÚM. 34

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 23 de agosto de 2007.
Materia: Tierras.
Recurrentes: Ulrico Sterr y Dieter Sterr.
Abogados: Licdos. Ramón Antonio Martínez Morillo y José Miguel Heredia Melenciano.
Recurrida: Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A.
Abogadas: Licdas. María Estervina Hernández y María Francisca Hernández.

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

Rechaza

Audiencia pública del 15 de julio de 2009.

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 Ulrico Sterr y Dieter Sterr, de nacionalidad alemana, mayores de edad, portadores del pasaporte núm. H-2402061, y de la cédula de identidad núm. 001-143552-, respectivamente, domiciliados y residentes en la ciudad de Sosúa, Puerto Plata, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 23 de agosto de 2007, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 noviembre de 2007, suscrito por los Licdos. Ramón Antonio Martínez Morillo y José Miguel Heredia Melenciano, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0082259-2 y 068-0007786-6, respectivamente, abogados de los recurrentes, 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 17 de enero de 2008, suscrito por las Licdas. María Estervina Hernández y María Francisca Hernández, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0892889-6, respectivamente, abogadas de la recurrida Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A.;

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 25 de febrero de 2009, 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 derechos registrados en relación con la Parcela núm. 1-Ref.-36 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio y Provincia de Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó en fecha 16 de abril de 2003, su Decisión núm. 1, cuyo dispositivo aparece transcrito en el de la sentencia impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma por la Licda. Alejandrina Almánzar, a nombre y representación del señor Dieter Sterr, quien a su vez representa a Urilco Sterr, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 27 de agosto de 2007, la decisión ahora impugnada en casación, que contiene el siguiente dispositivo: “**Primero:** Parcela núm. 1-Ref.-36 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio y Provincia de Puerto Plata; **Primero:** Rechaza el recurso de apelación interpuesto por la Licda. Alejandrina Almánzar en representación de Dieter Sterr contra la Decisión núm. 1, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 16 de abril de 2003, en relación a la litis sobre derechos registrados de la Parcela núm. 1-Ref.-36 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio y Provincia de Puerto Plata, por improcedente y mal fundado en derecho, así como también se rechazan las conclusiones presentadas en audiencia por el Lic. Ramón Martínez Morillo, por improcedentes y carentes de base legal; **Segundo:** Acoge las conclusiones presentadas en audiencia por la Licda. María Estervina Hernández Pimentel conjuntamente con la Licda. María Francisca Antonia Hernández Pimentel, en representación de la Compañía de Inversiones Sosúa, S. A., por ser procedentes en derecho y estar acorde a la ley que rige la materia; **Tercero:** Ratifica en todas sus partes la Decisión núm. 1 de fecha 16 de abril de 2003, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en relación a la litis sobre derechos registrados de la Parcela núm. 1-Ref.-36 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio y Provincia de Puerto Plata, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Acoger, como al efecto acoge, por ser procedente y estar bien fundamentada, la instancia de fecha 26 de julio de 2000, suscrita por los Licdos. Erick Lenín Ureña Cid, Sergio A. Gómez B. y Carlos E. Olivares, a nombre y en representación de la razón social Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A., debidamente representada por su Presidente señor Wilfred Karl Hecker; **Segundo:** Acoger, en parte, como al efecto lo hace, por las motivaciones jurídicas expuestas, las conclusiones de audiencia y las del escrito ampliatorio de fecha 26 de junio de 2002, producidas por las Licdas. María Estervina Hernández, María Francisca Hernández y por el Dr. Leonardo Conde, a nombre y en representación de Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A.; **Tercero:** Rechazar, en parte como

al efecto lo hace, por los motivos expuestos precedentemente el pedimento de designación de secuestrario judicial formulado por la Licda. María E. Hernández, a nombre y en representación de Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A., en la audiencia del día 20 de febrero de 2002; **Cuarto:** Rechazar, como al efecto rechaza por improcedentes y mal fundadas las conclusiones producidas por los Licdos. Alejandrina Almánzar y Luis Germán De la Cruz, a nombre y en representación de los señores Ulrich y Dieter Sterr, contenidas en el escrito de fecha 27 de mayo de 2007; **Quinto:** Aprobar, como al efecto aprueba, la transferencia contenida en el acto bajo firmas privadas de fecha 7 de diciembre de 1994, debidamente legalizadas las firmas por el Notario para el Distrito Nacional, Dr. Juan Francisco Herrá G., por el cual el señor Ulrico Sterr, representado por el señor Dieter Sterr vende a favor de la razón social Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A., el inmueble siguiente: El Restaurant denominado “Pollo Rico”, localizado en el primer nivel del Condominio Plaza Sosúa, el cual está ubicado dentro del ámbito de la Parcela núm. 1-Ref.-36 del Distrito Catastral núm. 2 (dos) del Municipio y Provincia de Puerto Plata, construido dentro de una porción de terreno que mide ciento setenta metros cuadrados (170 Mts); **Séptimo:** Ordenar, como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, lo siguiente: a) Anotar, en el Certificado de Título original que ampara la Parcela núm. 1-Ref.-36 del Distrito Catastral núm. 2 (dos) del Municipio y Provincia de Puerto Plata, que el local comercial localizado en el primer nivel del Condominio Plaza Sosúa, con un área de construcción de 170.00 Mts²., ubicado en el primer nivel, propiedad del señor Ulrich Sterr, por efecto del acto bajo firmas privadas de fecha 7 de diciembre de 1994, que previamente fue aprobado, debe quedar transferido libre de cargas y gravámenes a favor de la razón social Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A., compañía por acciones organizada de acuerdo a las leyes dominicanas, con domicilio y asiento en el Municipio de Sosúa, representada en este acto por su Presidente, el señor Wilfred Karl Hecker de nacionalidad alemana, soltero, mayor de edad, comerciante, domiciliado y residente en Frankfurt, Alemania y accidentalmente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, portador del Pasaporte núm. 4487053195, a quien debe expedírsele en consecuencia, la correspondiente Constancia del Título de Propiedad que ampara sus derechos; b) Cancela, por haber cesado las causas jurídicas que le dieron origen, la oposición interpuesta sobre el inmueble descrito en el acápite anterior, a requerimiento de Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A., mediante Acto núm. 289-00 de fecha 7 de agosto de 2000, del Alguacil Julio César Ricardo”;

Considerando, que los recurrentes señores Ulrico Sterr y Dieter Sterr, proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: Primer Medio: Falta de base legal. Exposición vaga e incompleta de los hechos del proceso. Violación al artículo 141 del nuevo Código de Procedimiento Civil. Falta e imprecisión de motivos y fundamentos. Falta de respuestas a los planteamientos de las partes. Violación artículo 4 del Código Civil; Segundo Medio: Violación a la ley, artículo 133, falsa y errónea interpretación y desnaturalización del derecho. Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. No ponderación de los

documentos del proceso;

Considerando, que en el desarrollo de ambos medios, los cuales se reúnen para su examen y solución, los recurrentes alegan en síntesis: a) que la sentencia contiene una exposición vaga e incompleta de los hechos del proceso, así como una exposición tan general de los motivos, que se puede asimilar ausencia de motivos, lo que impide a la Suprema Corte de Justicia ejercer su poder de control y decidir, si la ley a sido o no correctamente aplicada, incurriendo así en el vicio de falta de base legal; que los jueces y tribunales deben fallar los asuntos que les son sometidos, aún en caso de silencio, contradicción, deficiencia o ambigüedad de las leyes; que es obligación de todo juez motivar sus decisiones; b) que al no tomar en cuenta las disposiciones contenidas en el Código de Procedimiento Civil, en cuanto a la audición del testigo Dr. Juan Hernández, el tribunal incurrió en una flagrante violación a la ley, que esas violaciones por parte de los jueces evidencian una clara violación a su sagrado derecho de defensa, consagrado en la Constitución;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos depositados en el expediente ponen de manifiesto los siguientes hechos: 1.- Que el Sr. Ulrico Sterr era propietario del local comercial núm. 2, con un área de construcción de 170 Mts, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1-Ref.-36, del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Puerto Plata; 2.- Que el Sr. Ulrico Sterr representado por Dieter Sterr el día 7 de diciembre de 1994, conforme el acto bajo firmas privadas, legalizadas por el Dr. Juan Francisco Herrán Guzmán vendió el local comercial destinado a un restaurant a favor de la Compañía Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A., representada por el Sr. Wilfried Kart Hecker; 3.- Que no obstante esta venta, la Compañía Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A., no pudo hacer el traspaso a su favor, ya que intimó a su vendedor Sr. Ulrico Sterr para que le entregara el Certificado de Título para poder hacer su traspaso, negándose el vendedor a entregarlo; 4.- Que el día 26 de julio de 2000, los Licdos. Erich Lenín Ureña Cid, Sergio A. Gómez B. y Carlos E. Olivares elevan una instancia al Tribunal Superior de Tierras solicitando que se ordene transferir estos derechos en la Parcela núm. 1-Ref.-36, del Distrito Catastral núm. 2, del Municipio de Puerto Plata, a favor de la Compañía Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A.; 5.- Que en fecha 10 de noviembre de 2000, el Magistrado Juez Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, emitió el auto de designación de Juez, designándose a la Magistrada Juez de Jurisdicción Original de Puerto Plata para que conozca la litis planteada;

Considerando, que en los motivos de la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que la parte recurrente, no presentó ningún agravio contra la decisión del tribunal de primer grado, ni cuando compareció ante la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, a interponer el recurso de apelación, tampoco en ninguna de las audiencias que conociera este Tribunal Superior de Tierras, ni hizo uso del plazo de quince (15) días que le otorgará este Tribunal Superior para escrito justificativo de sus conclusiones; que conforme se demostró durante la instrucción de este expediente, inmediatamente la Compañía

Inversiones Inmobiliarias Sosúa, S. A., compró este local comercial lo ocupó y luego lo arrendó a los Sres. Peter Klaus Krouse y Ruth Krause Sutter, lo que evidencia que dicha compañía estaba haciendo uso de los atributos que le otorga la ley a un propietario, que lo único que no había hecho era el traspaso a su favor en la oficina de Registro de Títulos, ya que pagó el precio de la venta, que su acto no era oponible a terceros, pero no tenía ninguna penalidad, sólo la eventualidad de que un posterior comprador registrara primero, en virtud de las disposiciones de los artículos 185, 186 y 188 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, pero en el caso que nos ocupa el inmueble permanece a nombre del vendedor”;

Considerando, que tanto el examen de la sentencia recurrida, como en todo lo anteriormente expuesto se evidencia que el fallo impugnado contiene motivos de hecho y de derecho claros, suficientes, pertinentes y congruentes que justifican plenamente lo decidido por el Tribunal a-quo, revelando además, que a los hechos establecidos se les ha dado su verdadero sentido y alcance, sin que se compruebe desnaturalización alguna; que, por tanto, los medios del recurso de casación que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados, y en consecuencia rechazado el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ulrico Sterr y Dieter Sterr, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 27 de agosto de 2007, en relación con la Parcela núm. 1-Ref.-36 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio y Provincia de Puerto Plata, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en provecho de las Licdas. María Estervina Hernández y María Francisca Hernández, abogadas de la recurrida, 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 15 de julio de 2009, años 166° de la Independencia y 146° 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