
Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 19 de junio de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Jenqui Onasis Méndez Suero y Rubén Darío Cuevas.
Abogado:	Lic. Elizardo González Pérez.
Recurrido:	Maura Margarita Pimentel.
Abogado:	Dr. Luis María Vallejo.

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **8 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Jenqui Onasis Méndez Suero y Rubén Darío Cuevas, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00150, de fecha 19 de junio de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 31 de agosto de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Jenqui Onasis Méndez Suero y Rubén Darío Cuevas, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0007616-5 y 019-00014970-7, domiciliados y residentes en Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Elizardo González Pérez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 069-0001879-4, con estudio profesional abierto en la calle Respaldo núm. 29, ensanche Kennedy, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 10 de octubre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Maura Margarita Pimentel, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0761526-6 y por el Dr. Luis María Vallejo, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-00259020-9, quien actúa en su propia representación y de Maura Margarita Pimentel, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero núm. 1000, sector Alameda, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo.

Mediante dictamen de fecha 5 de marzo de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras* en fecha 20 de noviembre de 2019, integrada por los magistrados Anselmo Alejandro Bello F., en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

El magistrado Anselmo Alejandro Bello F., no firma la decisión por razones de inhibición, conforme al acta de fecha 8 Junio de 2020.

II. Antecedentes

En ocasión de una litis sobre derechos registrados referente a la parcela núm. 56-B-1-A-172, DC. 3, Santo Domingo, Distrito Nacional, incoada por Maura Margarita Pimentel y Luis María Vallejo contra Jenqui Onasis Méndez Suero y Rubén Darío Cuevas, la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1269-2017-S-00149, de fecha 26 de mayo de 2017, la cual *acogió la solicitud de transferencia y ejecución de contrato de fecha 10 de mayo de 2008 y ordenó la expedición de certificado de títulos en la forma siguiente: 73.73% de la participación del derecho de propiedad, a favor de Luis María Vallejo y Maura Margarita Pimentel; y 26.27% de la participación del derecho de propiedad, a favor de Rubén D. Cuevas y Jenqui Onasis Méndez Suero.*

La referida decisión fue recurrida por Jenqui Onasis Méndez Suero y Rubén Darío Cuevas, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2018-S-00150, de fecha 19 de junio de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA, bueno y válido, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación de fecha de fecha 20 de julio del año 2017, interpuesto por los señores Jenqui Onasis Méndez Suero y Rubén Darío Cuevas, dominicanos, mayores de edad, provisto de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0007616-5 y 019-0014970-7, domiciliados y residentes en esta ciudad, quienes tienen como abogado apoderado al Licdo. Elizardo González Pérez, de generales que constan; contra la Sentencia No. 1269-2017-S-00149, de fecha 26 de mayo del año 2017 dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el indicado recurso de apelación, así como las conclusiones dadas en la audiencia de fecha 08 de mayo del año 2018, y por vía de consecuencia: CONFIRMA, la Sentencia No. 1269-2017-S-00149, de fecha 26 de mayo del año 2017 dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente señores Rubén Darío Cuevas y Jenqui Onasis Méndez Suero, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del Dr. Luis María Vallejo, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad (sic).

III. Medio de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Único medio:** Falta de base legal en cuanto a la aplicación de la ley”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1º de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal al ordenar la transferencia en virtud del contrato de venta suscrito con la parte recurrida, cuando existían obligaciones a cargo de las partes que no se habían cumplido, por lo que no podía sustentarse en aspectos integrales del derecho inmobiliario, diferentes a los requisitos civiles exigidos para el cumplimiento de las obligaciones en los contratos. Que el tribunal *a quo* lo que hizo fue ejecutar una venta cuando esos terrenos tenían que ser sometidos previamente a una individualización en la forma acordada por las partes.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la parte recurrente Jenquis Onasis Méndez Cuevas y Rubén Darío Méndez Cuevas, son propietarios de la parcela núm. 56-B-1-A-172 del DC. 3 Distrito Nacional; b) que mediante contrato de fecha 10 de mayo de 2008 la parte recurrente vendió a favor de la parte recurrida una porción de terreno de 480.90 metros cuadrados en el referido inmueble y en esa misma fecha suscribieron acuerdo transaccional referente dicho inmueble; c) que tras los inconvenientes para lograr la transferencia, la parte recurrida demandó en ejecución de contrato por ante la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional siendo acogido su pedimento y ordenada la emisión de un nuevo certificado de manera porcentual; d) que la hoy parte recurrente apeló la referida decisión, pedimento que fue rechazado mediante la sentencia impugnada.

Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que existe depositado el original del acto de venta de inmueble bajo firma privada, suscrito en fecha 10 del mes de mayo del año 2008, entre los señores Rubén Darío Cuevas, Jenqui Onasis Méndez Suero, Rosa Monserrath Montalvo e Ivelisse Cuevas Félix, quienes venden a los señores Luis María Vallejo y Maura Margarita Pimentel una porción de terreno con una extensión superficial de 480.90 mts², dentro del ámbito de la parcela No. 56-B-1-A-172 del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, legalizadas las firmas por el Dr. Paulino Ant. Pérez Cruz, abogado notario público de los del número del Distrito Nacional. Que así las cosa, esta alzada estima, con sobrada razón que los preceptos establecidos en el artículo 1583 del Código Civil dominicano, han sido cumplidos en el contrato de compraventa cuya transcripción se nos impetra. Que en este caso, tal como lo valoró el primer tribunal, se trata de una litis en virtud de la cual las accionantes iniciales pretenden la transcripción de un contrato de compraventa suscrito entre las partes instanciadas en fecha 10 de mayo de 2008, certificadas las firmas por el Dr. Paulino Antonio Pérez Cruz, notario de los del número para el Distrito Nacional; que el referido acto de traslación de derecho de propiedad confiere a los compradores, señores Luis María Vallejo y Maura Margarita Pimentel un solar con una extensión superficial de 480.90 mts², en el ámbito de la parcela No. 56-B-1-A-172, del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, mejoras incluidas, consistentes en dos (2) apartamentos en el primer y tercer nivel. Que cabe destacar, no obstante los alegatos de las recurrentes, que el aludido contrato de compraventa, el cual ha sido depositado en su original en el expediente, es un verdadero acto que trasmite el derecho de propiedad del inmueble que el afecta, según se ha descrito precedentemente, no probando las apelantes que las ahora apeladas no hayan cumplido con alguna obligación puesta a su cargo en la convención de marras. Que por otro lado y ante el alegato de las ahora recurrentes de que las recurridas no han cumplido con las cláusulas del denominado convenio sobre venta de inmueble, el cual fue también fue suscrito en fecha 10 de mayo de 2008, entre las mismas partes, cosa esta que evita la entrega, del certificado de título; sin embargo, tal como lo afirmó el juez de primer grado, dichas partes no han probado su propio cumplimiento, ya que las referidas cláusulas presentan obligaciones recíprocas; ahora bien, una cosa si es verdad y es, que las recurridas han iniciado acciones para dar cumplimiento a lo que se comprometieron, según consta en el expediente, sin embargo, las ahora apelantes y vendedoras, han opuesto de alguna manera situaciones que no han permitido su normal cumplimiento. Que solo basta con observar que los trabajos de deslinde a cargo del agrimensor contratado por las partes fue precisamente devuelto de la Dirección de Mensuras Catastrales, debido a que el suministro del título por parte de las apelantes no fue realizado en original, cosa que no permitió cumplir dicha fase de las obligaciones. Que además el denominado convenio sobre venta de inmueble descrito precedentemente, no es un obstáculo que impida la transmisión del derecho de propiedad de los compradores, según se desprende de su propio contenido, ya que las cláusulas solo se refieren a determinados aspectos técnicos y obligaciones respecto a personas hipotecarias sobre el inmueble objeto de la venta” (sic).

En el medio de casación planteado, la parte recurrente indica que no debía aplicarse la norma inmobiliaria sin verificar los aspectos de carácter civil correspondientes al cumplimiento de las obligaciones, sin embargo, dado que el tribunal *a quo* se encontraba apoderado de una demanda en transferencia de derecho sustentado en un acto de venta, era su deber, como hizo constar en la decisión, determinar si la venta cumplía con los requisitos establecidos en el artículo 1583 del Código Civil, a fin de comprobar si la venta quedó perfeccionada entre las partes, como ocurrió en la especie, ya que el acto de venta a ejecutar no contenía ninguna cláusula suspensiva que impidiera el registro de derechos.

Que en este caso, tal como indica el tribunal *a quo* las condiciones para la individualización del inmueble que habían acordado las partes, se encontraban contenidas en otro acto diferente del acto de venta a ejecutar y cuya ejecución se había visto impedida por incumplimiento de la parte recurrente; en ese sentido, ante de la existencia de un acto de venta que quedó perfeccionado entre las partes, conforme con las disposiciones del artículo 1583 del Código Civil y que no se encontraba sujeto a cláusulas suspensivas, podía ordenarse la transferencia de derecho, tal como hizo constar el tribunal *a quo* en la sentencia impugnada.

En cuanto al vicio alegado, es necesario destacar que la falta de base legal supone la ocurrencia de una insuficiente o incompleta exposición de los hechos de la causa que impida a la corte de casación verificar si la ley o el derecho ha sido bien o mal aplicado. Es decir, que los motivos que justifican la sentencia sean tan generales que no permitan reconocer la aplicación de la norma jurídica; que en este caso, el análisis de la sentencia impugnada evidencia que al fallar como lo hizo el tribunal *a quo* realizó una exposición completa de los hechos de la litis, así como también hizo constar la norma legal aplicable al caso.

Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hechos y de derecho que la sustentan, dando respuesta a las conclusiones presentadas relativas al derecho reclamado, por lo que procede rechazar el recurso de casación, en tanto esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha apreciado que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en el vicio denunciado por la parte recurrente en el medio examinado, razón por la cual procede desestimar el único medio de casación propuesto por la parte recurrente, y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Jenquis Onasis Méndez Suero y Rubén Darío Cuevas, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00150, de fecha 19 de junio de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Luis María Vallejo, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz. -Manuel R. Herrera Carbuccia. -Moisés A. Ferrer Landrón. -Rafael Vásquez Goico. Cesar José García Lucas, Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, 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.poderjudici