

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 61

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 15 de septiembre de 2014.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Josefa Pereyra de la Rosa.
Abogado:	Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón.

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, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Josefa Pereyra de la Rosa, contra la sentencia núm. 20145204, de fecha 15 de septiembre de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 1 de octubre de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Pedro Eugenio Curiel Grullón, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0145868-5, con estudio profesional abierto en la avenida Paseo de los Reyes Católicos núm. 18, sector Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Josefa Pereyra de la Rosa, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1465932-9, del mismo domicilio de su abogado constituido.

2. Mediante resolución núm. 1385-15, dictada en fecha 16 de marzo de 2015, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, declaró el defecto de la parte recurrida Rafaela Uribe, resolución que no consta haber sido objeto de recurso de oposición o solicitud de revisión.

3. Mediante dictamen de fecha 24 de julio de 2015, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja a criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 2 de diciembre de 2015, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

5. La magistrada Nancy I. Salcedo Fernández no firma la presente decisión, por haberse deliberado con anterioridad al 6 de abril de 2021, fecha en la cual se integró como jueza miembro de esta Sala.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta incoada por Josefa Pereyra de la Rosa contra Rafaela Uribe, en relación al solar 31, manzana 1853, DC. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional, la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 295, de fecha 31 de julio de 2007, la cual rechazó la demanda de nulidad y ordenó el desalojo de Josefa Pereyra de la Rosa, del inmueble en litis.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Josefa Pereyra de la Rosa, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 20145204, de fecha 15 de septiembre de 2014, 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 incoado en ocasión de la sentencia No. 295 de fecha 31 de julio del 2007, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por: JOSEFA PEREYRA DE LA ROSA, en contra RAFAELA URIBE, por haber sido interpuesto conforme al derecho. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el indicado recurso y CONFIRMA en todas sus partes la indicada sentencia, por los motivos dados en esta sentencia. **TERCERO:** ORDENA al Registro de Títulos del Distrito Nacional, cancelar la inscripción de la litis a la que esta decisión le ha puesto fin, una vez sea firme” (sic).

8. No conforme con la referida decisión, Josefa Pereyra de la Rosa interpuso recurso de casación, dictando esta Tercera Sala la sentencia núm. 136, de fecha 15 de marzo de 2017, que rechazó el recurso de casación.

En desacuerdo con la decisión, la parte hoy recurrente Josefa Pereyra de la Rosa incoó, ante el Tribunal Constitucional, un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, en virtud del cual fue dictada la decisión TC/0397/19, de fecha 1 de octubre de 2019, cuyo dispositivo textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: DECLARAR admisible el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por Josefa Pereyra de la Rosa contra la Sentencia núm. 136, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia el quince (15) de marzo de dos mil diecisiete (2017). **SEGUNDO:** ACOGER el fondo del recurso de revisión y en consecuencia ANULAR la Sentencia núm. 136, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia el quince (15) de marzo de dos mil diecisiete (2017) y DEVOLVER el expediente a la Suprema Corte de Justicia. **TERCERO:** ORDENAR la comunicación de esta sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la recurrente, Josefa Pereyra de la Rosa, y a la parte recurrida, Rafaela Uribe. **CUARTO:** DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11. **QUINTO:** DISPONER que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional (sic).

El expediente fue enviado por el Tribunal Constitucional, mediante la comunicación SGTC-0255-2021, de fecha 2 de febrero de 2021, recibida por la secretaria general de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 18 de febrero de 2021.

En ese sentido, la Ley núm. 137-11 Orgánica del Tribunal Constitucional, en el artículo 54, numerales 9 y 10 siguiente: *El procedimiento a seguir en materia de revisión constitucional de las decisiones jurisdiccionales será el siguiente: ...9) La decisión del Tribunal Constitucional que acogiere el recurso, anulará la sentencia objeto del mismo y devolverá el expediente a la secretaria del tribunal que la dictó; 10) El tribunal de envío conocerá nuevamente del caso, con estricto apego al criterio establecido por el Tribunal Constitucional en relación del derecho fundamental violado o a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de la norma cuestionada por la vía difusa (sic).*

De lo anterior se colige que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia deberá decidir el recurso de casación original interpuesto por Josefa Pereyra de la Rosa, en fecha 1 de octubre de 2014, de manera estricta, en atención a los criterios externados por la sentencia del Tribunal Constitucional que nos ocupa.

III. Medio de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**Único medio:** Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos de la causa y desconocimiento de documentos aportados al debate”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

14. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el 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 y el artículo 1° 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.

15. El criterio asumido por el Tribunal Constitucional, para anular la decisión dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, estuvo fundamentado, en síntesis, en lo siguiente: *En el caso concreto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia afirma que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dio motivos de peso para rechazar los informes expedidos por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (Inacif), al comprobar, que el informe del 15 de marzo de 2013 no solo descartaba el documento objeto de análisis, sino también el contrato mediante el cual la señora Josefa Pereyra De la Rosa, adquirió la propiedad que niega vender; argumento que resulta contradictorio, por cuanto descarta el contrato que dio origen al derecho de propiedad de Josefa Pereyra de la Rosa sobre el Solar núm. 31, Manzana 1853 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, el cual fue supuestamente transferido a favor de la recurrida Rafaela Uribe por medio de un contrato de compraventa que también fue excluido por el indicado informe del Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), según lo señala la sentencia de casación, dejando en un limbo jurídico el derecho de propiedad que se reclama, es decir, que se desechan ambos actos de venta y, a la vez, se extraen consecuencias jurídicas para reconocer el derecho de propiedad en favor de Rafaela Uribe. Como se aprecia, en el caso concreto se ha vulnerado el Principio II de la Ley núm. 108-05, en razón de que el inmueble objeto del litigio se encuentra registrado en favor de Rafaela Uribe sin que exista certeza de que es la propietaria y más aún de que ese derecho haya sido previamente adquirido por Josefa Pereyra de la Rosa (presunta vendedora), es decir, que contrario a lo establecido por dicho principio, no se está en presencia de la presunción de exactitud de que debe gozar el sistema de publicidad inmobiliaria ni predominan los elementos de legitimidad, legalidad y especialidad que lo caracterizan. En el caso concreto, la certeza jurídica del derecho de propiedad no ha sido garantizada en tanto la Suprema Corte de Justicia, al considerar que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dio motivos suficientes para rechazar el informe en cuestión, ha ratificado la decisión adoptada por dicho tribunal en la que reconoce el derecho de propiedad en favor de Rafaela Uribe a pesar de sustentarse en un acto donde la firma de Josefa Pereyra de la Rosa, en calidad de vendedora, ha sido cuestionada como también lo fue en el acto que fungió como compradora del inmueble y que dio origen al derecho de propiedad que presuntamente fue transferido a la hoy recurrida Rafaela Uribe; es decir, que salvaguardar un derecho de propiedad que supuestamente nunca existió en beneficio de la causante Josefa Pereyra de la Rosa, evidenciándose de esta manera la contradicción de motivos que alega la recurrente y la consecuente afectación del derecho a la tutela judicial efectiva y el debido proceso, consagrado en el artículo 69 de la Constitución (sic).*

16. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al validar el supuesto acto de venta suscrito a favor de la parte recurrida, cuando mediante los informes enviados por el INACIF se comprobó que la señora Josefa Pereyra de la Rosa, firma con tres cruces y que además era no vidente. Que existe contradicción en la decisión, pues el tribunal *a quo* establece que no fue aportado ningún acto que comprobara la existencia de un préstamo cuando en la misma decisión consta que la señora Josefa Pereyra de la Rosa, declaró que no le fue entregado ningún tipo de acto.

17. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso, ante la

jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Josefa Pereyra de la Rosa adquirió, mediante contrato de fecha 19 de mayo de 1995, una porción de 180 metros cuadrados, ubicada en el solar núm. 31 manzana 1853, DC. 1, Santo Domingo, Distrito Nacional; b) que en virtud del acto de venta fecha 28 de junio de 2002, el derecho de propiedad sobre el referido inmueble fue transferido a favor de la señora Rafaela Uribe; c) que en el año 2004, la hoy parte recurrente incoó ante el Tribunal de Tierras Jurisdicción Original del Distrito Nacional, una demanda en nulidad de acto de venta, alegando que lo que realmente suscribió con Rafaela Uribe fue un contrato de préstamo, colocando como garantía el inmueble, que su intención nunca fue transferir la propiedad; el tribunal rechazó la demanda y ordenó el desalojo de Josefa Pereyra de la Rosa, de la propiedad; d) que no conforme con esa decisión Josefa Pereyra de la Rosa recurrió en apelación ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que rechazó el recurso y confirmó la sentencia de primer grado, decisión que fue recurrida en casación y esta Tercera Sala rechazó el recurso, siendo devuelto el asunto mediante decisión del Tribunal Constitucional.

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

“Que también figuran, en el expediente, los informes del INACIF de fechas 10-12-2010 y 15/03/2013, en donde se indica, que una vez comparadas las firmas que aparecen en ambos actos, con los trazos caligráficos dados voluntariamente en dicho Instituto por la señora Josefa Pereyra de la Rosa, éstos no son compatibles. El primero de los informes fue descartado por el Tribunal en audiencia de fecha el 1 de octubre del 2012, “esencialmente porque dicha experticia se realizó violando el debido proceso de ley, conforme lo establece nuestro bloque de constitucionalidad, ...porque solo se realizó a diligencia de una de las partes, en este caso la parte recurrente, ...”. El segundo informe no será tomado en cuenta por el Tribunal por dos razones fundamentales, la primera, porque no es útil a los fines de la demanda y sus causas, pues no aporta nada en cuanto a probar la naturaleza del negocio jurídico convenido entre las partes; segundo, porque no convence al Tribunal respecto de la fiabilidad del método utilizado, ya que no sólo descarta el documento objeto de análisis, sino también el contrato de fecha 10-12-2010, mediante el cual JOSEFA PEREYRA DE LA ROSA adquiere la propiedad que hoy niega vender y nunca ha sido negado por ella. Que en cuanto a la naturaleza del negocio jurídico realizado entre las partes recurrente alega, que al firmar el acto de fecha 15/03/2013, aceptó a modo de préstamo, la suma de trescientos cincuenta mil pesos dominicanos y que como garantía de dicho préstamo, puso el inmueble ya descrito; sin embargo, tal y como señaló el tribunal de primer grado, no existe en el expediente, documento alguno que permita al Tribunal establecer como cierto el hecho del préstamo, no constan recibos de abono ni de saldo, que le permitan inferir al Tribunal lo indicado por la recurrente, ni prueba de ningún modo, la suma efectivamente recibida, ni demuestra estar en posesión del inmueble que reclama. Contrario a esto último, y como consta en el historial de la sentencia, (ver párrafo O), en audiencia de fecha 20 de agosto del 2013, ante el cuestionamiento del Tribunal, el abogado que representa a la parte recurrida informó que el inmueble en discusión es ocupado por la señora RAFAELA URIBE y que en el 2008 la señora que hoy reclama JOSEFA PEREYRA DE LA ROSA, fue desalojada; el abogado de la parte recurrente no contradujo estos hechos y declaró además al Tribunal, que la vivienda está ocupada por un colegio desde hace como 5 años y que hizo oposición a pago de los alquileres. Lo anterior permite establecer al Tribunal, que la ocupación del inmueble desde hace varios años, la tiene la demandada hoy recurrida RAFAELA URIBE. Que además, reposa en el expediente, la certificación de fecha 28 de septiembre del 2005, en donde el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, hace constar que el solar No. 31, manzana No. 1853, Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 180 metros cuadrados, es propiedad de la señora RAFAELA URIBE, cédula de identidad No. 001-1023546-2, así como certificaciones dadas por la Oficina del Abogado del Estado de fechas 15/11/2004 y 28 de septiembre del 2005, de donde se verifican diligencias realizadas por la propietaria a fin de desalojar a JOSEFA PEREYRA DE LA ROSA de la indicada propiedad y los intentos de acuerdo entre ambas señoras a fin de que el desalojo se realizara de manera voluntaria, lo que permite inferir al Tribunal, que, tal y como lo alega la recurrida RAFAELA URIBE,

se trató de una venta y no de un préstamo como pretende la recurrente” (sic).

19. El análisis de la decisión impugnada pone en relieve, que el tribunal *a quo* rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado, sustentado en que la parte recurrente no había demostrado sus alegatos de que había suscrito con la parte recurrida un contrato de préstamo y no la transferencia del inmueble como se hizo constar.

20. En su decisión, el tribunal *a quo* descartó como elemento probatorio el informe remitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), por la falta de fiabilidad de los métodos utilizados y porque descartaba tanto el contrato objeto de análisis como el contrato mediante el cual Josefa Pereyra de la Rosa adquirió el derecho de propiedad. En principio, la litis incoada por Josefa Pereyra de la Rosa, estaba dirigida a demandar la nulidad del contrato de venta por medio del cual Rafaela Uribe transfirió el derecho de propiedad, alegando que lo que había suscrito realmente era una contrato de préstamo y que no tenía la intención de transferir la propiedad, sin embargo ante la existencia de un cuestionamiento al contrato de venta que dio origen al derecho de Josefa Pereyra de la Rosa, era deber del tribunal *a quo* establecer los motivos que dieron lugar a estas objeciones, pues resulta contradictorio validar la transferencia cuando el acto que originó el derecho de propiedad estaba siendo cuestionado.

La actuación anterior vulnera el criterio de legalidad establecido en el principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, que consiste en la depuración previa del derecho a registrar, pues el tribunal *a quo* no comprobó la legalidad de los contratos que dieron lugar al derecho registrado a favor de la parte recurrida, con lo que incurrió en violación al indicado principio y conllevó la existencia de contradicción en su decisión, al considerar como válido para generar derechos, un acto del cual no se descartaron los cuestionamientos realizados; en mérito a las razones expuestas, procede acoger el medio propuesto y casar la decisión impugnada.

De acuerdo con lo previsto en el párrafo 3° del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, *siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso*, lo que aplica en la especie.

De conformidad con la parte final del párrafo 3° del artículo 65 de la referida ley, el cual expresa que: *las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces*.

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 y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 20145204, de fecha 15 de septiembre de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici