

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 31 de enero de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Danielle Lebon Estrella.

Abogados: Licdos. Jesús Salvador García Figueroa y Rhadamés Rodríguez Cepeda.

Recurrida: Estphanie Been Martínez.

Abogados: Licdos. J. Alberto Reynoso Rivera, Guarino Antonio Cruz Echavarría y Dr. Gabriel Martínez.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 23 de septiembre de 2014.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, 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 Danielle Lebon Estrella, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0722586-4, domiciliada y residente en la calle Itzamana núm. 15, edificio El Bohío, apartamento 3-B, Los Cacicazgos, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 31 de enero de 2013, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Jesús Salvador García Figueroa y Rhadamés Rodríguez Cepeda, abogados de la recurrente Danielle Lebon Estrella;

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 20 de junio de 2013, suscrito por los Dres. Jesús Salvador García Figueroa y Rhadamés Rodríguez Cepeda, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-126997-5 y 001-0001733-4, 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 12 de julio de 2013, suscrito por los Licdos. J. Alberto Reynoso Rivera, Guarino Antonio Cruz Echavarría y el Dr. Gabriel Martínez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0311320-5, 001-0457017-1, 001-0125509-9, respectivamente, abogados de la recurrida Estphanie Been Martínez;

Que en fecha 27 de noviembre de 2013, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, procedieron a celebrar audiencia pública asistida de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 22 de septiembre de 2014, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad a los

magistrados Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de esta Sala, 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;

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 el Solar núm. 4-H, de la Manzana núm. 472, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó su sentencia núm. 20121574 en fecha 10 de abril de 2012, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 31 de enero de 2013 su sentencia, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 19 de junio de 2012, por los Dres. Jesús Salvador García Figueroa y Rhadamés Rodríguez, quienes actúan a nombre y representación de la señora Danielle Lebon Estrella, contra la sentencia núm. 20121574, dictada en fecha 10 de abril de 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala II, en relación a la litis sobre derechos registrados en el Solar núm. 4-H, de la Manzana núm. 472, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; **Segundo:** Confirma en todas sus partes, la sentencia núm. 20121574, dictada en fecha 10 de abril de 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala II, en relación a la litis sobre derechos registrados en el Solar núm. 4-H, de la Manzana núm. 472, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva a la letra, dice así: **Primero:** Acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por la señora Digna María de Jesús Martínez, en representación de su hija menor Stephanie Been Martínez, representado por los Licdos. J. Laberto Reynoso Rivera y Guarino Cruz; **Segundo:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones tanto incidentales y sobre el fondo, producidas por la señora Danielle Lebon Estrella, representado por el Dr. Rhadamés Rodríguez; **Tercero:** Acoge la venta del Apartamento marcado con el núm. 302, Tercera Planta, ubicado en el núm. 189, de la calle José Gabriel García, Esquina Sánchez, Condominio Mónaco, Zona Colonial, construido sobre el Solar núm. 4-H, de la Manzana núm. 472, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, amparado en el Certificado de Título núm. 84-2807 del 11 de abril de 1984, Libro 904, Folio núm. 47, formulado por la señora Danielle Lebon Estrella, a favor del finado Dr. Danilo Enrique Been Ricardo; **Cuarto:** Condena a la señora Danielle Lebon Estrella, al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas a favor y provecho de los Licdos. J. Alberto Reynoso Rivera y Guarino Cruz, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Quinto:** Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Expedir el correspondiente Certificado de Título que ampare el derecho de propiedad sobre el Apartamento marcado con el núm. 302, Tercera Planta, ubicado en el núm. 189, de la calle José Gabriel García, Esquina Sánchez, Condominio Mónaco, Zona Colonial, construido sobre el Solar núm. 4-H, de la Manzana núm. 472, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, amparado en el Certificado de Título núm. 84-2807 del 11 de abril de 1984, Libro 904, Folio núm. 47, a favor de la menor Stephanie Been Martínez, representada por su madre y tutora legal Digna María de Jesús Martínez Guzmán, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0015786-6, domiciliada y residente en esta ciudad; b) Cancelar el Certificado de Título núm. 84-2807 del 11 de abril de 1984, Libro 904, Folio núm. 47, ampare el derecho de propiedad sobre el Apartamento marcado con el núm. 302, Tercera Planta, ubicado en el núm. 189, de la calle José Gabriel García, Esquina Sánchez, Condominio Mónaco, Zona Colonial, construido sobre el Solar núm. 4-H, de la Manzana núm. 472, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, expedido a favor de la señora Danielle León Estrella; c) Inscribir el privilegio del vendedor no pagado conforme a como lo dispone el artículo 2103 del Código Civil, por el valor de la venta del Apartamento marcado con el núm. 302, Tercera Planta, ubicado en el núm. 189, de la calle José Gabriel García, Esquina Sánchez, Condominio Mónaco, Zona Colonial, construido sobre el Solar núm. 4-H, de la Manzana núm. 472, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, expedido a favor de la señora Danielle León Estrella; **Tercero:** Condena a la parte recurrente, señora Danielle Lebon Estrella al pago de las costas con su distracción en provecho del abogado de la parte recurrida, Lic. J. Alberto Reynoso Rivera, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos, documentos de la causa y violación al artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio del año 1978; **Segundo Medio:** Errónea interpretación del artículo 1583 del Código Civil y la no

observancia del artículo 1612 del mismo código invocado; **Tercer Medio:** Falta de base legal;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere pone de manifiesto que el origen de la presente Litis sobre Terrenos Registrados es la demanda de transferencia incoada por la recurrente en referencia al apartamento marcado con el numero 302, tercera planta del condominio Mónaco ubicado en las calles José Gabriel García Esquina Sánchez, Zona Colonial, amparado del Certificado de Título núm. 842807 del 11 de abril de 1984, libro 904, folio núm. 17 expedido a nombre de la señora Danielle Lebon Estrella; que entre la señora Danielle Lebon Estrella y el Señor Danilo Enrique Been Ricardo se celebró un contrato de venta de dicho inmueble, donde ambas partes se comprometieron a la compra y la entrega de dicho inmueble; que el señor Danilo Enrique Been Ricardo fue realizando pagos parciales para la compra del inmueble en cuestión cubriendo casi la totalidad del mismo; que la Sra. Danielle Lebon Estrella decidió unilateralmente rescindir el contrato de compra y venta en el entendido de que el señor Danilo Enrique Been Ricardo había incumplido los pagos acordados; que la señora Danielle Lebon Estrella le comunicó de que tenía un plazo de 3 días para realizar el saldo de la deuda por la compra del apartamento y de no ser así hipotecaria el apartamento. Este plazo se cumplió el 22 de mayo del 2002; que el señor Daniel Enrique Been Ricardo falleció en fecha 17 del mes de abril de 2006; que al fallecer dicho señor quien asumió la continuación de esta litis fue su hija, la entonces menor de edad, Stephanie Been Martínez representada por su madre Digna María de Jesús Martínez Guzmán; que por ante el tribunal superior de tierras quien se perpetuó como continuadora jurídica de su padre es Stephanie Been Martínez actualmente mayor de edad, la cual comprobó por todos los medios posible por ante dicho tribunal su calidad para accionar en justicia;

Considerando, que del desarrollo del segundo medio de casación el cual se examina en primer término por la solución que se le dará al presente caso, la recurrente alega en síntesis lo siguiente; que el Tribunal A-quo incurrió en la errónea interpretación de que la venta del apartamento marcado con el numero 302, tercera planta, ubicado en el núm. 189, de las calles José Gabriel Garcia, esquina Sánchez, condominio Monaco, Zona Colonial del Distrito Nacional, amparado con el Certificado de Título núm. 84-2807, de fecha 11 de abril del 1984, libro 904, folio No. 47, fue una venta perfecta;

Considerando, que la Corte a-qua, en la parte infine de su considerando de la pagina 140, expuso lo siguiente: ...siendo por tanto procedente el acogimiento de la demanda de la parte recurrida y ordenarse la transferencia del inmueble a su favor; y, 2.-Que el hecho que el fenecido Daniel Enrique Been Ricardo no cubriera la totalidad del precio establecido, esta situación no constituye una causa de no existencia de la venta convenida entre las partes, sobre todo, que se acordó el precio y la cosa entre las partes, y que el comprador pago a la vendedora casi la totalidad del precio convenido de la venta.”;

Considerando, que por las motivaciones transcritas más arriba, el Tribunal A-quo puso en evidencia que el Sr. Daniel Enrique Been Ricardo no llegó a cubrir la totalidad del precio pactado;

Considerando, que el artículo 1612 del Código Civil establece: “No está obligado el vendedor a entregar la cosa, si el comprador no da el precio, en el caso de no haberle concedido aquel un plazo para el pago.”;

Considerando, que igualmente el artículo 1134 del Código Civil reza de la siguiente manera: “Las convenciones legamente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe.”;

Considerando, que en virtud de lo precedentemente señalado, para que una venta pueda ser considerada como materializada era necesario el cumplimiento de la obligación contraída entre el vendedor y el comprador; que contrario a lo expresado por el Tribunal a-quo respecto del hecho de que el comprador no cubriera la totalidad del precio convenido, no constituía una causa de la no existencia de la venta convenida entre las partes, con esta aseveración el tribunal a-quo actuó de manera errónea y contrario a la ley, ya que el punto no era la negativa de contrato de venta sino su incumplimiento, por lo que en consecuencia dicha sentencia debe ser casada;

Considerando, que el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, establece que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde procede la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en

la especie.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 31 de enero de 2013, en relación con el Solar núm. 4-H, de la Manzana núm. 472, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **Segundo:** Compensa las costas;

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, 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 23 de septiembre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez. 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.