SENTENCIA DEL 15 DE OCTUBRE DE 2014, NÚM. 22

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 6 de junio de 2013.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Eunice Genoveva Mendoza.
Abogado:	Lic. Eduardo Abreu Martínez.
Recurrida:	Estela María Arias Concepción.
Abogada:	Licda. Lourdes Acosta Almonte

TERCERA SALA

Rechaza.

Audiencia pública del 15 de octubre 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 Eunice Genoveva Mendoza, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1612498-3, domiciliada y residente en los Estados Unidos de América y accidentalmente en la calle Abreu núm. 43-B, del sector San Miguel, Municipio de Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 6 de junio de 2013, 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 29 de agosto de 2013, suscrito por el Lic. Eduardo Abreu Martínez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0907326-2, abogado de la recurrente Eunice Genoveva Mendoza, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 10 de octubre de 2013, suscrito por la Licda. Lourdes Acosta Almonte, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-834132-2, abogada de la recurrida Estela María Arias Concepción;

Que en fecha 16 de julio de 2014, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 13 de octubre 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 la magistrada Sara I. Henríquez Marín, Juez 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;

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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que se refiere consta lo siguiente: a) que con respecto a la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Resolución y Transferencia), dentro de la Parcela

núm. 697, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 16 de junio de 2011 la sentencia núm. 20112557, cuyo dispositivo figura transcrito en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 29 de julio de 2011, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo dice lo siguiente: "**Primero:** Declarar, como al efecto declara, bueno y valido el recurso de apelación interpuesto por el Lic. Eduardo Abreu Martínez, en representación de la señora Eunice Genoveva Mendoza, contra la sentencia núm. 20112557 dictada en fecha 16 de junio de 2011 por la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación a la Parcela núm. 697, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, por haber sido hecho de conformidad con las reglas procesales que regulan la materia; **Segundo:** En cuanto al fondo, Rechaza dicho recurso, por los motivos expuestos y en consecuencia, confirma la sentencia preindicada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por la señora Estela María Arias Concepción, representada por los Licenciados Lourdes Acosta Almonte e Iván A. Kery Alcántara; **Segundo:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por la señora Eunice Genoveva Mendoza, representada por el Lic. Eduardo Abreu Martínez; **Tercero:** Declara la revocación de la Resolución núm. 20100507 de fecha 3 de febrero de 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; **Cuarto:** Ordena la ejecución de la transferencia del acto autentico de compraventa de fecha 13 de agosto de 2001, suscrito por la señora Mercedes Mendoza y la señora Estela María Arias Concepción, instrumentado por Fabiola Fernandez Chávez, Notario Público del Estado Libre y Asociado de Puerto Rico, mediante el cual se opera la transferencia de la Parcela núm. 697, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 200 m2; **Quinto:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Cancelar el Certificado de Título que ampara los derechos de propiedad sobre la Parcela núm. 697, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, expedido a favor de la señora Eunice Genoveva Mendoza, registrado en el libro 3063, folio 093, asentado en el libro RC 0468, Folio RC 085, con el número 010176990; b) Expedir el correspondiente certificado de título que ampara los derechos de propiedad sobre la Parcela núm. 697, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, con un área superficial de 200 m2, a favor de la señora Estela María Arias Concepción, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1386936, con domicilio en San Juan Puerto Rico y residente en la República Dominicana en la calle Respaldo Segunda núm. 2, Mi Hogar, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo; c) Levantar la nota preventiva inscrita como consecuencia de esta litis, en virtud con el artículo 136 del Reglamento". Se hace constar que el numero de cédula correcto de la señora Estela María Arias Concepción, 001-1386936-6; **Tercero:** Compensa las costas del procedimiento al no haber sido solicitadas por la parte gananciosa";

Considerando, que en su memorial de casación la parte recurrente propone los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación a la ley; Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; **Segundo Medio:** Desnaturalización de las pruebas; **Tercer Medio:** Inobservancia de la regla de forma, violación al artículo 49 de la Ley núm. 834 sobre Procedimiento Civil; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Quinto Medio:** Insuficiencia de motivos y carente de base legal; **Sexto Medio:** Exceso de poder; **Séptimo Medio:** Vulneración de derechos fundamentales;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio y el quinto que se examinan reunidos por fundamentarse en el vicio de falta de motivos, la recurrente alega en síntesis lo siguiente: "que la sentencia impugnada incurrió en la violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil al no contestar sus conclusiones incidentales en las que solicitaba que fuera ordenada la nulidad del acto autentico de compraventa por estar el mismo argüido de falsedad y por carecer de la solemnidad de los actos auténticos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; que dicho tribunal hace una relación sucinta de las motivaciones del tribunal a-quo sin establecer sus propias motivaciones sustentado únicamente su fallo en el artículo 1315 del Código Civil, lo que demuestra que no ha podido sustentar su decisión en base a las reglas de los contratos, dictando una sentencia carente de motivación que impide apreciar si se ha efectuado una correcta aplicación del derecho";

Considerando, que en cuanto a lo que alega la recurrente de que el Tribunal Superior de Tierras incurrió en la

violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, al no darle respuesta a sus conclusiones, al examinar la sentencia impugnada se advierte que en la misma figuran transcritas las conclusiones que fueran articuladas por dicha recurrente donde solicitaba la nulidad del cuestionado acto autentico de compra venta mediante el cual la señora Mercedes Mendoza le transfirió el inmueble en litis a la hoy recurrida, por entender dicha recurrente que el referido acto contenía irregularidades de forma que contradicen la Ley de Notarios de Puerto Rico; que al examinar la sentencia impugnada también se advierte, que dichos jueces ponderaron dicho planteamiento y lo rechazaron por entender que el cuestionado acto reunía las condiciones para ser ejecutado y para motivar esta decisión dichos jueces establecieron en su sentencia que: "De conformidad con el artículo 1315 del Código Civil, el que reclama la ejecución de una obligación debe probarla; que en el caso de la especie la parte recurrente ha establecido la prueba de la existencia del contrato de venta de fecha 13 de agosto de 2001, instrumentado por Fabiola Fernández Chávez, Notario Público del Estado Libre y Asociado de Puerto Rico, debidamente certificado por el Consulado General de la República Dominicana en Puerto Rico, mediante el cual la señora Mercedes Mendoza, vende a la señora Estela María Arias Concepción el inmueble en cuestión; que el citado contrato le es oponible a la finada, Mercedes Mendoza y a sus continuadores jurídicos, por ello el hecho de que el inmueble se encuentre registrado a favor de Eunice Genoveva Mendoza producto de la determinación de herederos efectuada mediante Resolución núm. 2010057 de fecha 3 de febrero de 2010 no constituye obstáculo jurídico que impida que el contrato antes mencionado se ejecute a favor de la compradora toda vez que la garantía que le debía la vendedora se transmite a sus descendientes, en este caso la señora Eunice Genoveva Mendoza, quien haciendo uso de maniobras logró una transferencia irregular a su favor";

Considerando, que sigue razonando dicha sentencia: "que las leyes nacionales, así como los tratados internacionales donde intervenga el Estado Dominicano, que hayan sido ratificados por el Congreso Nacional, se reputan conocidos; pero, no así las leyes de otros países los cuales no se reputan conocidos por el juez ni las partes por lo que, en dicho caso quien alega la existencia de dicha norma debe probarla no habiéndolo hecho a la parte recurrida respecto a la ley de notarios de Puerto Rico; que si bien es cierto que de acuerdo a la regla locus regis actum (el lugar rige el acto), los actos notariales son validos en la forma si han sido redactados de conformidad con la ley del lugar que fueron redactados no menos cierto es que, cuando el acto deja de ser autentico, por la incompetencia o la incapacidad del oficial o por un defecto de forma, el mismo debe considerarse un acto privado si está firmado por las partes lo que indica las voluntades de las partes y son oponibles a los intervinientes y sus causantes o continuadores jurídicos; por lo que, en el caso de la especie el citado acto se encuentra en condiciones de ser ejecutado";

Considerando, que las motivaciones transcritas precedentemente revelan que al ponderar los planteamientos expuestos por la hoy recurrente, el Tribunal Superior de Tierras decidió que el recurso de apelación interpuesto por ésta debía ser rechazado, puesto que dicho tribunal pudo establecer que los alegados vicios de forma que fueron atribuidos por dicha recurrente al cuestionado acto de compra venta bajo el fundamento de que no cumplía con los requisitos de la Ley de Notarios de Puerto Rico con respecto a los actos auténticos, esto no invalidaba el acto de disposición contenido en el mismo ni impedía que fuera ejecutado en la República Dominicana, ya que el tribunal a-quo pudo establecer y así lo manifestó en su sentencia, que en el caso de que un acto autentico dejara de ser auténtico por un defecto de forma, el mismo podrá considerarse como un acto privado si está firmado por las partes e indica las voluntades de las mismas, lo que fue comprobado por dicho tribunal en el caso de la especie y esto lo condujo a decidir que el citado acto de venta reunía las condiciones para ser ejecutado en provecho de la hoy recurrida, al ser oponible tanto a la causante como a la hoy recurrente, en su condición de continuadora jurídica de la misma;

Considerando, que al estatuir de esta forma, el Tribunal Superior de Tierras dictó una decisión apegada al derecho, que reconoce debidamente el alcance del consentimiento exteriorizado mediante un acto de disposición entre vivos, como lo es un acto de venta, ya que al haber comprobado dichos jueces, que la hoy finada Mercedes Mendoza suscribió dicha venta en provecho de la señora Estela María Arias Concepción, hoy recurrida, esto condujo a que, tal como fuera considerado en dicha sentencia, a la hoy recurrente, en su condición de continuadora jurídica de su causante, le resulten oponibles los actos que ésta firmara en vida; que si la recurrente

entendía que el cuestionado acto no era válido porque supuestamente no contenía la firma de la vendedora, debió solicitar al tribunal a-quo un experticio caligráfico que demostrara que la firma que aparecía en dicho acto no era la de su madre; para que pudiera conducir al tribunal a-quo a advertir que dicha finada no exteriorizó su consentimiento a través de la forma como se exige en todos los actos de disposición entre vivos, sin embargo la recurrente no lo hizo, incumpliendo así con el deber de probar que estaba a su cargo de acuerdo a lo previsto por el artículo 1315 del Código Civil, que fue correctamente aplicado por el tribunal a-quo; que en consecuencia, al valorar el tribunal a-quo el acto de venta que le fuera aportado por la contraparte a los fines de sostener sus pretensiones de que fuera ejecutada dicha venta, pudo concluir en el sentido de que el mismo estaba firmado por las partes y que contenía la manifestación de voluntad de las mismas, por lo que resultaba oponible tanto a dichas partes como a sus continuadores jurídicos; que este razonamiento permitió que dicho tribunal estableciera que el citado acto de disposición reunía las condiciones que permitían que fuera ejecutado, estableciendo en su sentencia motivos suficientes y pertinentes que justifican su decisión, por lo que procede rechazar los medios que se examinan;

Considerando, que en el segundo y cuarto medio que se reúnen para su examen porque en los mismos se invoca el vicio de desnaturalización de las pruebas y de los hechos, la recurrente alega en síntesis lo que sigue:" que al admitir como medio de prueba la fotocopia del acto autentico de compraventa hecho en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y por una notario de dicho país, el Tribunal Superior de Tierras incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos y de las pruebas, violando una jurisprudencia constante de la Suprema Corte de Justicia que establece que las fotocopias no hacen pruebas ni tienen valor jurídico, además de que en dicho acto no se ha podido establecer si la firma de ese documento es la misma de la vendedora, así como tampoco existe ninguna prueba de que la vendedora haya recibido la suma que se alega en dicho documento que fue recibida al no existir un recibo firmado por esta, lo que indica que dicho acto adolece de irregularidades que lo vician";

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte que el punto principal controvertido por la hoy recurrente ante el tribunal a-quo era que el acto de compra venta intervenido entre las señoras Mercedes Mendoza y Estela María Arias Concepción, adolecía de irregularidades de acuerdo a la Ley de Notariado de Puerto Rico y que la firma que contenía dicho acto no era la de la vendedora, aspectos que no fueron probados por dicha recurrente y sobre los mismos fue que el Tribunal Superior de Tierras dictó su decisión; lo que indica que el hecho de que dicho acto fuera depositado en fotocopia por la hoy recurrida, no fue cuestionado en ningún momento por la hoy recurrente, por lo que no puede pretender traer ahora este alegato en grado de casación; además, del examen de dicha sentencia también se advierte, que el tribunal a-quo pudo valorar otros elementos probatorios, como lo fue el hecho de que el certificado de títulos se encontraba en manos de la compradora, lo que le permitió formar su convicción en el sentido de que dicho acto reunía las condiciones necesarias para ser considerado como un acto de disposición entre vivos y que por tanto podía ser ejecutada la venta contenida en el mismo, sin que se observe que al fallar de esta forma dicho tribunal haya incurrido en desnaturalización, sino que el examen de dicha sentencia evidencia que fue efectuada una correcta aplicación del derecho a los hechos que fueron juzgados y probados; en consecuencia se rechazan dichos medios;

Considerando, que en el tercer medio la recurrente alega que el tribunal de tierras de jurisdicción original Sala II violentó su derecho de defensa al no ordenar la comunicación de documentos que le fuera solicitada a fin de darle la oportunidad de hacer los reparos a las pruebas que fueron presentadas por la parte demandante;

Considerando, que como puede apreciarse claramente del desarrollo del medio anterior, el mismo se dirige a criticar las actuaciones del juez de primer grado, por lo que no se dirige contra la sentencia que hoy se impugna, en consecuencia esta Tercera Sala entiende procedente no ponderar este medio puesto que el mismo resulta inadmisible;

Considerando, que en el sexto medio de casación la recurrente alega que la sentencia impugnada incurrió en el vicio de exceso de poder dictando una sentencia ultra petita en la que otorgó más de lo que le fuera solicitado, ya que en dicha sentencia dicho tribunal ordenó la corrección de la cedula de la señora Estela María Arias Concepción por lo que se extralimitó en su decisión dictando una sentencia ultra petita que es la que otorga fuera de lo pedido;

Considerando, que el hecho de que el tribunal a-quo advirtiera un error en el número de cédula de la hoy recurrida y procediera a enmendarlo en la misma decisión, bajo ningún concepto puede ser esto considerado como un fallo ultra o extrapetita, como infundadamente pretende la hoy recurrente, puesto que se trató de la corrección de un simple error material que no afectó la inmutabilidad del proceso ni alteró el fondo de esta decisión, además de que el examen de esta sentencia revela que existe la debida congruencia entre lo peticionado por las partes y lo decidido por dichos jueces sin que se observe extralimitación; en consecuencia se rechaza este medio;

Considerando, que por último, en el séptimo medio de casación la recurrente alega que la sentencia impugnada incurrió en la vulneración de derechos fundamentales consagrados en nuestra constitución en el articulo 8 y el artículo 69 en sus numerales 1, 4 y 10; sin embargo, dicha recurrente no desenvuelve ni desarrolla cuales fueron las actuaciones de dicho tribunal que pudieron haber vulnerado dichos derechos; por lo que este medio no cumple con la exigencia del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, al no desarrollar la recurrente las razones de derecho en que se fundamenta el invocado agravio; que al carecer este medio de contenido ponderable el mismo debe ser declarado inadmisible;

Considerando, que por todas las razones precedentemente expuestas esta Tercera Sala entiende que la sentencia impugnada no ha incurrido en ninguno de los vicios planteados por la recurrente que pueda conducir a su casación, sino que se ha podido advertir del examen de dicha sentencia, que los jueces que la suscribieron efectuaron una correcta aplicación del derecho sobre los hechos por ellos apreciados y juzgados, lo que permite validar su decisión; en consecuencia se rechaza el presente recurso de casación, por ser improcedente y mal fundado;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas, lo que aplica en la especie al haber sido expresamente solicitado por la parte gananciosa.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Eunice Genoveva Mendoza, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 13 de junio de 2013, en relación a la Parcela núm. 697, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho de la Licda. Lourdes Acosta Almonte, abogada de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 15 de octubre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

FIRMADOS: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco Antonio Ortega Polanco, Grimilda Acosta.- Secretaria 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.poderjudicial.gob.do