
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 de diciembre de 2008.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ana Miosotis Castro Reynoso.

Abogados: Lic. Carmelo Rodríguez Tatis, Licda. Maritza Rodríguez Tatis, y Dr. José Peña Abreu.

Recurridos: María E. Cabrera y Hermes Gabriel Estévez.

Abogados: Lic. Cecilia Vásquez y Dr. Derly Bigay Martínez.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 23 de diciembre 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 Ana Miosotis Castro Reynoso, dominicana, Cédula de Identidad y Electoral núm. 299126, serie 1ra., domiciliada y residente en la Calle Consuelo núm. 6, Proyecto Kennedy, San Pedro de Macorís, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 30 de diciembre de 2008, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Lic. Cecilia Vásquez, en representación del Dr. Derly Bigay Martínez, abogado de la recurrida, María E. Cabrera;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Estarski Alexis Santana García, abogado del recurrido, Hermes Gabriel Estévez;

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 mayo de 2009, suscrito por los Licdos. Carmelo Rodríguez Tatis y Maritza Rodríguez Tatis, y el Dr. José Peña Abreu, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0521985-1, 001-0521403-5 y 001-0888281-2, 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 2 de julio de 2009, suscrito por el Dr. P. Arismendi Palmero G., Cédula de Identidad y Electoral núm. 023-0026215-7, abogado de la recurrida, Sandra Eunice Frías;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 25 de junio de 2009, suscrito por el Dr. Derly Bigay Martínez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 085-0001207-8, abogado de la recurrida, María E. Cabrera;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 25 de junio de 2009, suscrito por el Dr. Estarki Alexis Santana García, Cédula de Identidad y Electoral núm. 023-0020089-2, abogado del recurrido, Hermes Gabriel Estévez, en su calidad de Acreedor Hipotecario;

Que en fecha 9 de mayo de 2012, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 22 de diciembre de 2014 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, 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, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que en ocasión de una Litis sobre Terreno Registrado correspondiente a la Parcela núm. 72-Ref.-51-A-9, del Distrito Catastral núm. 16/9na., San Pedro de Macorís, interpuesta por los Dres. Roberto Encarnación D. y Julio César Mercedes Díaz, en representación de Ricardo Miguel M. Delmonte Espaillat, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, quien dictó en fecha 26 de octubre de 2006 la Decisión núm. 71 cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Que debe rechazar y rechaza, las conclusiones vertidas por los Dres. P. Arismendy Palmero y Fernando Elpidio Alvarez Alfonso, a nombre y representación de la Sra. Sandra Eunice Frías, por improcedentes, infundadas y carente de base legal; **Segundo:** Que debe rechazar y rechaza, las conclusiones vertidas por el Dr. Derly Bigay Martínez, a nombre y representación de la Licda. María M. Cabrera Estévez, por improcedentes, infundadas y carente de base legal, y por tanto Rechazar las conclusiones del Dr. Estarky Alexis Santana, a nombre y representación del Sr. Hermes Gabriel Estévez; **Tercero:** Que debe ordenar y ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, Cancelar el Certificado de Título No. 95-132, que ampara la Parcela No. 72-Ref—51-A-9, Distrito Catastral No. 16/9na., del Municipio de San Pedro de Macorís, expedido a favor de la Licda. María M. Cabrera Estévez, en fecha 21 de Julio del año 1995; **Cuarto:** Que debe ordenar y ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, Poner en vigencia el Certificado de Título No. 92-464, que ampara la Parcela No.72-Ref.-51-A-9, Distrito Catastral No. 16/9na., del Municipio de San Pedro de Macorís, expedido a favor del Ing. Ricardo Miguel Del Monte Espaillat, en fecha 15 de Septiembre del año 1992, reservándole el derecho de transferencia a la Sra. Ana Miosotis Castro Reynoso, en virtud del contrato de venta intervenido entre ella y el Ing. Ricardo Miguel Del Monte Espaillat, legalizado por el Dr. Miguel Ángel Cotes Morales, Notario Público del Distrito Nacional, cuando sea depositado el original del acto de venta y los recibos del pago del impuestos por ante las Oficinas del Registro de Títulos de este Departamento”; **b)** que sobre los recursos de apelación interpuestos contra esta decisión en fecha 15 de noviembre de 2006, suscrito por los Dres. P. Arismendy Palmero G. y Fernando Elpidio Alvarez Alonso, en representación de Sandra Eunice Frías, y en fecha 21 de noviembre de 2006, suscrito por el Dr. Estarski Santana García, en representación de Hermes Gabriel Estévez, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Acoge en la forma, y rechaza en cuanto al fondo por los motivos de esta sentencia, el Recurso de Apelación interpuesto por la Sra. Sandra Eunice Frías, por intermedio de sus abogados Dres. P. Arismendy Palmero G., y Fernando Elpidio Alvarez Alonso, contra la decisión No. 71, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 26 de octubre del 2006, en relación con la parcela No. 72-Ref-51-A-9, Distrito Catastral No. 16/9, Mun. San Pedro de Macorís; **Segundo:** Acoge en la forma y Rechaza en cuanto al fondo por los motivos de esta sentencia, el Recurso de apelación interpuesto por el señor Hermes Gabriel Estévez, por intermedio de su abogado Dr. Estarski Santana García, contra la decisión descrita en el ordinal Primero de este dispositivo; **Tercero:** Declara de oficio, en atribuciones de Revisor, por los motivos de esta sentencia, obrando por propia autoridad y contrario imperio, la inadmisibilidad de la Litis Sobre Derechos Registrados, introducida en fecha 1ro. de diciembre de 1994, por el señor Ricardo Miguel del Monte Espaillat, por medio de los Dres. Roberto Encarnación D. y Julio César Mercedes Díaz, y en consecuencia, Revoca en todas sus partes la Decisión No. 71 dictada en fecha 26 de octubre de 2006, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación a la Parcela No. 72-Ref-51-A-9 del Distrito Catastral No. 16/9 del Municipio de San Pedro de Macorís”;

Considerando, que la recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer**

medio: Inadmisibilidad de la demanda en rescisión de contrato de venta al Ing. Ricardo Miguel Delmonte Espaillat, por ante el Tribunal Ordinario; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 61, ordinal 3ro., y 68 del Código de Procedimiento Civil en la demanda en rescisión de contrato de venta; **Tercer Medio:** Violación a los artículos 1582, 1589 y 1587 del Código Civil Dominicano; **Cuarto Medio:** Violación a los artículos 68 del Código de Procedimiento Civil y 8, párrafo II, inciso J, de la Constitución de la República; **Quinto Medio:** Falta de base legal y errónea interpretación del derecho; **Sexto Medio:** Mala interpretación de los artículos 44 y 46 de la Ley núm. 834 de 15 de julio de 1978; **Séptimo Medio:** Decisión contradictoria con el fallo dado en fecha 30 de enero de 1995 del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en su “auto de designación de juez”;

Considerando, que la recurrente en su primer, segundo y tercer medios de casación hace referencia a aspectos del fondo de la demanda en rescisión de contrato de venta que fue interpuesta por la señora Sandra Eunice Frías contra Ricardo Miguel Delmonte y decidida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro Macorís el 15 de agosto de 1994, adquiriendo la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por lo que esta Sala de la Suprema Corte de Justicia procede a desestimarlos sin necesidad de ponderarlos;

Considerando, que en su cuarto, quinto y sexto medio, los cuales se reúnen por su vinculación y por la solución que se le dará al presente caso, la recurrente alega en síntesis que: si fuese cierto que para el señor Ricardo Delmonte Espaillat la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís adquirió la autoridad de la cosa juzgada, también es necesario considerar que jamás lo puede ser con respecto a ella puesto que nunca fue notificada ni emplazada a que compareciera por ante el Tribunal, además de que está amparada por la presunción de buena fe al haber adquirido a la vista de un Certificado de Título, máxime de que la jurisdicción ordinaria fue advertida por Ricardo Miguel Delmonte Espaillat de que éste había transferido el inmueble a una tercera persona; que en el segundo considerando de la página 6 de la sentencia se establece que “cuando el tribunal a-quo fue apoderado, el demandante (Ricardo Miguel Delmonte Espaillat) ante esta jurisdicción inmobiliaria, no tenía derechos registrados en este inmueble”, que si bien es cierto que al momento de apoderar al tribunal de jurisdicción original ya el certificado de título había sido anulado, también lo es que cuando el Dr. Julio César Peguero Jiménez, a través del Dr. Pastor Arismendi Palmero Guerrero, interpuso la demanda ante la jurisdicción ordinaria en rescisión de contrato de venta, Ricardo Delmonte Espaillat no era tampoco el propietario del inmueble en virtud de la venta que había hecho del inmueble a la actual recurrente; que el Tribunal a-quo considera que el Tribunal de Jurisdicción Original, al conocer de la demanda interpuesta por Ricardo Delmonte Espaillat, incurrió en una actuación fuera de todo orden jurídico pues éste solo podía atacar la sentencia del tribunal civil por la vía correspondiente y no por el tribunal inmobiliario, sin embargo, el tribunal de jurisdicción original tomó en cuenta lo establecido en el artículo 175 de la Ley núm. 1542 y además estableció que la sentencia de la cámara civil no podía anular el acto de venta pues era atribución exclusiva del tribunal de tierras”;

Considerando, que el examen de los documentos que forman el expediente pone de manifiesto que son hechos: a) que el Dr. Julio César Peguero, en virtud de Poder otorgado por Sandra Eunice Frías, vendió el 19 de febrero de 1992 el inmueble objeto de la presente litis a Ricardo Miguel Delmonte Espaillat; b) que dicho señor posteriormente le vendió el referido inmueble a Ana Miosotis Castro el 19 de noviembre de 1992; c) que el 13 de enero de 1993 el Dr. P. Arismendi Palmero, en representación de Sandra Eunice Frías y el Dr. Julio César Peguero, demandó a Ricardo Miguel Delmonte Espaillat en rescisión de contrato de venta por lesión, siendo conocida dicha demanda por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, quien dictó en fecha 15 de agosto de 1994 una sentencia declarando rescindido el contrato de venta intervenido entre Sandra Eunice Frías y Ricardo Miguel Delmonte Espaillat; d) que en fecha 3 de octubre de 1994, Sandra Eunice Frías vende a Martina del Pilar Quezada Fernández el indicado inmueble, quien lo había vendido el 17 de junio de 1994 a María Cabrera; e) que Ricardo Delmonte Espaillat interpone una litis sobre derechos registrados en fecha 1 de diciembre de 1994 ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción de San Pedro de Macorís, con la finalidad, según su instancia en solicitud de Juez del Tribunal de Tierras que reposa en el expediente formado con motivo del presente recurso, de conocer la expedición irregular del Certificado de Título núm. 94-331, en virtud de la sentencia dictada por la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, en violación al artículo 175 de la Ley de

Registro de Tierras; f) que sobre el inmueble existe una hipoteca en primer rango a favor de Hermes Gabriel Estévez, según certificación expedida por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís en fecha 9 de octubre de 1995;

Considerando, que la Corte a-qua, para fundamentar su decisión consideró que: “el tribunal a-quo, al motivar y estatuir en la forma que lo hizo, no tomó en consideración que por efecto de la sentencia No. 354-94 dictada el 15 de agosto del año 1994, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, que anuló el contrato de compra y venta de inmueble, y que dio origen al Certificado de Título No. 92-464, a nombre del señor Ricardo Miguel Del Monte Espaillat, por lo cual, cuando el tribunal a-quo fue apoderado, el demandante ante esta jurisdicción inmobiliaria, no tenía derechos registrados en este inmueble, situación que el tribunal de Jurisdicción Original no tomó en consideración al ordenar el restablecimiento a su nombre del certificado de título que había sido cancelado; que al estatuir en la forma que lo hizo, incurrió en actuación fuera de todo orden jurídico”;

Considerando, que es un hecho no controvertido que cuando Ricardo Miguel Delmonte Espaillat interpuso la litis sobre terreno registrado, no tenía derechos registrados en el inmueble objeto de la litis, precisamente por haberse anulado el contrato de venta por sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís; sin embargo, de los documentos que reposan en el expediente se evidencia que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís conoció el fondo del asunto en tres ocasiones, por efecto de las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento en fechas 11 de febrero de 2003 y 13 de enero de 2006, respectivamente, en las cuales ordenó la celebración de un nuevo juicio, y en los cuales participó Ana Miosotis Castro, actual recurrente;

Considerando, que si bien es cierto que Ricardo Miguel Delmonte Espaillat para cuando interpuso la litis sobre derechos registrados no tenía derechos sobre el inmueble, no menos cierto es que al incorporarse al proceso Ana Miosotis Castro, por tener un documento registrable obtenido de parte del demandante, el tribunal de primer grado estaba en la obligación de conocer y ponderar todos los hechos acaecidos en el expediente, tal como lo hizo, máxime cuando en la primera acción judicial ejercida contra Ricardo Miguel Delmonte Espaillat, la recurrente no formó parte de dicho expediente;

Considerando, que además, la Certificación expedida por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís el 9 de octubre de 1995 pone de relieve que Sandra Eunice Frías vendió el 3 de octubre de 1994 a Martina del Pilar Quezada Fernández el inmueble, quien lo vendió a María Cabrera el 17 de junio de 1994, es decir, Martina Quezada Fernández vendió el inmueble antes de tener derechos sobre el mismo y antes de que éste estuviera dentro del patrimonio de Sandra Eunice Frías, quien lo tuvo a disposición a partir del 15 de agosto de 1994, con lo cual, si bien María Cabrera ejecutó en el registro su acto de venta y obtuvo su Certificado de Título, no menos cierto es que para que surta efecto la disposición del artículo 185, de la Ley 1542 de Registro de Tierras, legislación aplicada al caso, que establece: “Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta Ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente”, es necesario que las partes hayan actuado de buena fe en el acto depositado en el Registro, es decir, que para que el Certificado de Título sea oponible a los terceros, es preciso que haya sido llevado a cabo de buena fe, la cual siempre se presume;

Considerando, que en el presente caso, la Corte a-qua no tomó en cuenta que la recurrente, Ana Miosotis Castro, desde la interposición de la demanda en 1994, había probado su vinculación con el inmueble objeto de la litis, participando desde esa época en el proceso, aportando pruebas suficientes de que había comprado a la vista de un Certificado de Título expedido regularmente, además de que en virtud del auto de apoderamiento de fecha 30 de enero de 1995, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras apoderó al Tribunal de Jurisdicción Original para conocer no solo de la litis sobre terreno registrado que había interpuesto el Sr. Ricardo Delmonte Espaillat, sino de cualquier pedimento que se formulara con motivo de la instrucción del expediente o que figurase en el mismo, estando obligado a resolver en cuanto a quien corresponda el derecho de propiedad de manera definitiva, por aplicación del artículo 174 y 185 de la derogada Ley núm. 1542, vigente al momento de interponerse la presente litis;

Considerando, que por las circunstancias que concurren en el presente caso y de haber retenido la Corte a-qua la situación planteada, la solución de la litis pudo haber sido eventualmente otra, por lo que es preciso acoger el presente recurso de casación y casar con envío la sentencia impugnada por falta de base legal, sin necesidad de examinar el otro medio del recurso;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por falta de base legal, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 30 de diciembre de 2008, en relación a la Parcela núm. 72-Ref.-51-A-9, del Distrito Catastral núm. 16/9na., San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto 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 diciembre 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.