
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 de julio de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Angélica Mota Ramírez.

Abogados: Lic. Lenny Moisés Ochoa Caro y Dr. Félix Manuel Mejía Cedeño.

Recurrido: José Antonio Olivero Leger.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 31 de marzo de 2015.

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 Angélica Mota Ramírez, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 071-0037292-4, domiciliada y residente en la Calle Primera núm. 111, sector Romana del Oeste, La Romana, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 30 de julio 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 al Lic. Lenny Moisés Ochoa Caro, por sí y por el Dr. Félix Manuel Mejía Cedeño, abogados de la recurrente;

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 24 de octubre de 2013, suscrito por el Dr. Félix Manuel Mejía Cedeño y el Lic. Lenny Moisés Ochoa Caro, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 023-0115754-7 y 013-0025492-5, abogados de la recurrente;

Visto la Resolución núm. 2645-2014, de fecha 14 de mayo de 2014, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se declara el defecto del recurrido José Antonio Olivero Leger;

Que en fecha 25 de febrero de 2015, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del recurso de casación de que se trata;

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 ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados en relación a las Parcelas núms. 5-A-2-A-Subd-800 y 5-A-2-A-Subd-801, del Distrito Catastral núm. 2/2da., del municipio y provincia de La Romana, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, quien dictó en fecha 16 de mayo de 2012, la Decisión núm. 20120269, cuyo dispositivo es el siguiente: *"Primero: Declara buena y válida la presente Litis, contentiva de demanda en nulidad de contrato de venta, intentada por los Dres. Wellington Leonardo Cabrera y*

Julio Antonio Marcelino Vargas, en representación de José Antonio Olivero Leger, en contra de los señores Melvin Rijo Santana y Angélica Mota Ramírez, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a la ley y al derecho, en cuanto a la forma; **Segundo:** Declara la nulidad del contrato de venta intervenido entre los señores Melvin Rijo Santana y Angélica Mota Ramírez, de fecha 18 de julio de 2010, legalizado por el Dr. José Amable Santana Güilamo, por falta de consentimiento del señor José Antonio Olivero Leger; **Tercero:** Condena a Melvin Rijo Santana y Angélica Mota Ramírez, parte demandada, al pago para la parte demandante, de la suma de RD\$500,000.00 (quinientos mil pesos dominicanos), como justa reparación por los daños y perjuicios, que recibiera como consecuencia de las acciones realizadas por este; **Cuarto:** Condena a los señores Melvin Rijo Santana y Angélica Mota Ramírez al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los Dres. Wellington Leonardo Cabrera y Julio Antonio Marcelino Vargas, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte; **Quinto:** Comuníquese la presente decisión al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, y a las partes interesadas, para sus conocimientos y fines de lugar"; b) que, sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 30 de julio de 2013 la sentencia, hoy impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Rechaza, las conclusiones incidentales presentadas por la parte apelada, señor José Antonio Olivero Leger, representado por los Dres. Julio Antonio Marcelino Vargas y Wellington Leonardo Cabrera, por improcedentes, infundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Acoge, en cuanto a la forma y rechaza, en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por ante la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en San Pedro de Macorís en fecha 06 de julio de 2012, por el Dr. Félix Manuel Mejía Cedeño, quien actúa a nombre y representación del señor Melvin Rijo Santana, contra la sentencia No. 20120269, dictada en fecha 16 de mayo de 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en San Pedro de Macorís, en relación a Litis sobre Derecho Registrado en las Parcelas Nos. 5-A-2-A-Subd-800 y 5-A-2-A-Subd-801, del Distrito Catastral No. 2/2da., del Municipio de La Romana, Provincia La Romana, por las razones indicadas las motivaciones de esta sentencia; **Tercero:** Acoge, en cuanto a la forma y parcialmente en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por ante la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en San Pedro de Macorís en fecha 03 de junio de 2012, por el Lic. Lenny Moisés Ochoa Caro, quien actúa a nombre y representación de la señora Angélica Mota Ramírez, contra la sentencia No. 20120269, dictada en fecha 16 de mayo de 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en San Pedro de Macorís, en relación a la Litis sobre Derecho Registrado en las Parcelas Nos. 5-A-2-A-Subd-800 y 5-A-2-A-Subd-801, del Distrito Catastral No. 2/2da., del Municipio de La Romana, Provincia La Romana; **Cuarto:** Revoca, en todas sus partes, el tercer ordinal de la sentencia No. 20120269, dictada en fecha 16 de mayo de 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en San Pedro de Macorís, en relación a la Litis sobre Derecho Registrado en las Parcelas Nos. 5-A-2-A-Subd-800 y 5-A-2-A-Subd-801, del Distrito Catastral No. 2/2da., del Municipio de La Romana, Provincia La Romana; **Quinto:** Confirma, en todas sus partes, los ordinales primero, segundo y cuarto de la sentencia No. 20120269, dictada en fecha 16 de mayo de 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en San Pedro de Macorís, en relación a la Litis sobre Derecho Registrado, en relación a las Parcelas Nos. 5-A-2-A-Subd-800 y 5-A-2-A-Subd-801, del Distrito Catastral No. 2/2da., del Municipio de La Romana, Provincia La Romana, los cuales fueron copiados en otra parte de esta sentencia; **Sexto:** Compensa las costas entre las partes en litis";

Considerando, que la recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: Primer Medio: Ilogicidad y violación al párrafo 1 del artículo 89 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; Segundo Medio: Errónea interpretación de la ley; Tercer Medio: Falta de ponderación de los elementos de pruebas; Cuarto Medio: Falta de estatuir;

Considerando, que en su primer y segundo medios de casación, los cuales se reúnen por su vinculación, la recurrente alega en síntesis lo siguiente: que el tribunal establece, entre otras cosas, el hecho de que Rafael Rodríguez Guerrero en fecha 27 de abril de 2006, cedió sus derechos de propiedad sobre las parcelas en litis, al hoy demandado, lo cual opera una transferencia inmediata de la propiedad, lo que indica que en caso de existir el otro contrato, el mismo no sería válido, puesto que el Sr. Rodríguez Guerrero estaría vendiendo un inmueble que no le pertenece, sin embargo, en materia inmobiliaria la única vía y autoridad legítima y legalmente establecida que transfiere los derechos es el asiento que se realiza ante el Registrador de Títulos correspondiente, lo que se

deriva de la aplicación de la tesis enarbolada por el tribunal de primer grado, confirmada por la Corte a-quá, es contraria a los principios del derecho inmobiliario, pues es bien sabido que frente a un inmueble que ha sido vendido dos o más veces por una persona, será admitida desde el punto de vista legal la venta que primero tenga registro, y en esta materia el registro no se realiza en el ayuntamiento para la fecha cierta sino ante el Registrador de Títulos; el tribunal establece que el inmueble había sido adquirido por el recurrente el 27 de marzo de 2006, pero es por eso que la Ley núm. 108-05 establece la condición del artículo 89, porque no se considera con derecho al que tiene un acto de venta guardado en su casa sino al que lo deposita en el Registro de Títulos, pues es esta condición lo que lo hace oponible a los terceros, de lo que se deriva que no es posible legalmente hablando hacer lo que hizo la Corte a-quá en el sentido de establecer por sentencia que la propiedad del inmueble le corresponde a una persona que tiene una venta guardada en su casa desde el 27 de marzo de 2006, pudiendo interpretarse inclusive que esa venta se haya hecho con posterioridad a la venta que se le realizó a la recurrente con la única intención de rebatirle el inmueble, menos aún, que el recurrente deba dar consentimiento en una venta que fue realizada y ejecutada de conformidad con los cánones legales, pues el recurrente no tiene existencia desde el punto de vista jurídico con relación al inmueble, puesto que no aparece inscrito en el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; que al afirmar la Corte a-quá que la venta de la cosa ajena es nula, lo hizo por aplicación del artículo 1599 del Código Civil, siendo importante destacar que la propiedad o la transferencia de un inmueble no tiene efecto jurídico por la existencia de un acto de venta sino por su comunicación al Registro de Títulos, es decir, que la venta que no se presente al Registro carece de eficacia jurídica;

Considerando, que consta en la sentencia impugnada lo siguiente: “Que tras el estudio del expediente y los documentos que lo conforman, con relación a los dispuestos por la sentencia apelada en su ordinal segundo, por el que se declara la nulidad del acto de venta hecho por el señor Melvin Rijo Santana a favor de la señora Angélica Mota Ramírez, este Tribunal ha arribado a las mismas conclusiones a que llegó el Tribunal de primer grado para pronunciar la nulidad, en virtud de lo siguiente: 1.- Que en el momento que se produjo la transferencia del señor Melvin Rijo Santana a favor de la señora Angélica Mota Ramírez, el inmueble ya había sido adquirido por el señor José Antonio Olivero Leger, mediante el acto de venta de fecha 27 de marzo de 2006, 2.- Que el acto de venta fue otorgado sin el debido consentimiento expreso y por escrito del propietario del inmueble el señor José Antonio Olivero Leger, 3.- Porque el señor José Antonio Olivero Leger es el propietario legítimo del inmueble, 4.- Dado que el acto de venta fue otorgado por el señor Melvin Rijo Santana sin tener la calidad de propietario, y a su vez, sin contar con un poder expreso y por escrito del legítimo propietario del inmueble el señor José Antonio Olivero Leger, a los fines de poder vender a nombre y representación los derechos de propiedad que fueron transferidos a favor de la recurrente, y, 5.- Además de que la venta de la cosa ajena, como resulta el caso de la especie, es nula y produce la nulidad del contrato que la contiene”;

Considerando, que las mismas conclusiones del tribunal de primer grado a que se refiere la Corte a-quá, son las siguientes: “Que del análisis de los documentos depositados como pruebas por ambas partes, este tribunal ha dado como hechos probados los siguientes: 1) Que la empresa Ramón Morales C. por A., es propietaria de una porción de terreno de 400 mt² dentro del ámbito de la parcela 5-A-2-A-subd-800, y 150 metros dentro del ámbito de la parcela 5-A-2-A-subd-801, ambas del DC 2/2 del municipio y provincia de La Romana, según Certificado de Título No. 02-2167 y 02-2168, ambos de fecha 20 de septiembre de 2002, emitidos por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, y certificación de estatus jurídico del inmueble, correspondiente a cada una de las parcelas; 2) que la empresa Ramón Morales C. por A., cedió sus derechos de propiedad sobre las referidas parcelas al señor Rodolfo Wilfrido Rodríguez Rodríguez, la parcela 5-A-2-A-subd-800, con una extensión superficial de 400 metros cuadrados, esto según contrato de venta de fecha 24 de mayo de 2004, legalizado por la Lic. Ana Fulvia Valdez; y la parcela 5-A-2-A-subd-801, con una extensión de 400 mt² al señor Rafael Rodríguez Guerrero, según contrato de venta de fecha 20 de abril de 2004, legalizado por la Lic. Ana Fulvia Valdez; 3) que mediante contrato de venta de fecha 27 de marzo de 2006, legalizado por la Dra. Clara Ivelisse Fernández, los señores Rafael Rodríguez Guerrero y Damaris Guerrero Santana, ceden al señor José Antonio Olivero Leger, sus derechos de propiedad sobre una porción de terreno de 400 metros, dentro de la parcela 5-A-2-A-subd-801, y una extensión superficial de 150 metros dentro del ámbito de la parcela 5-A-2-A-subd-800; 4) que el señor José Antonio Olivero Leger, mediante acto de fecha 27 de marzo de 2006, otorgó al señor Melvin Rijo Santana, poder tan amplio y suficiente como en

derecho fuere necesario a fin de solicitar la aprobación por ante cualquier persona física o moral, un préstamo por cualquier suma de dinero otorgando como garantía de dicho préstamo, una hipoteca en primer rango sobre los inmuebles objeto de la presente litis; 5) que según contrato de venta de fecha 18 de junio de 2010, legalizado por el Dr. José Amable Santana Gúílamo, el señor Melvin Rijo Santana, vende a la señora Angélica Mota Ramírez, la parcela 5-A-2-A-subd-801, con una extensión superficial de 400 metros, justificando su derecho de propiedad sobre la referida parcela, en un alegado contrato de venta de fecha 13 de mayo 2008, que no se encuentra depositado en el expediente”;

Considerando, que es criterio constante que cuando se trata de terrenos registrados, propietario es el primero que después de comprar procede a registrar en el Registro de Títulos correspondiente su venta a fin de que la operación resulte oponible a los terceros, pero cuando se trata de un acto de venta con vocación de registro, la ley permite la posibilidad de que el beneficiario del mismo pueda impugnar una transferencia producto de otra venta hecha en fraude a los derechos del primer comprador, y en el caso las ventas no han producido efectos frente a los terceros en razón de que a la fecha de la demanda no habían sido depositadas para fines de transferencia ante el Registro de Títulos correspondiente;

Considerando, que en la especie, por lo transcrito precedentemente, se evidencia que Rafael Rodríguez Guerrero el 27 de marzo de 2006, vendió a José Antonio Olivero Leger 400 y 150 metros dentro de las parcelas objetos de la litis, y este último otorgó un poder a Melvin Rijo Santana para que en su nombre gestionara un préstamo con garantía inmobiliaria; que, posteriormente, el mismo Rafael Rodríguez Guerrero es quien hace un acto de venta a favor de Melvin Rijo Santana, contrato en el que justifica su derecho de propiedad para vender a Angélica Mota Ramírez, actual recurrente;

Considerando, que los jueces del fondo son soberanos para apreciar los hechos que constituyen el fraude, y la Corte a-qua, dentro de su poder de apreciación de los elementos de pruebas formó su convicción en el sentido de que el verdadero propietario de las parcelas objetos de esta litis lo es José Antonio Olivero Leger, persona en beneficio de quien se encuentra registrado los derechos, y quien es actualmente recurrido, y que sus inmuebles fueron vendidos por su mismo vendedor a otra persona a quien el propietario le había dado poder para gestionar un préstamo con garantía hipotecaria; que, al estatuir así, lejos de incurrir en los vicios analizados, hizo una correcta aplicación de la ley, en consecuencia, los medios que se examinan carecen de fundamento y son desestimados;

Considerando, que en su tercer medio, la recurrente alega en síntesis que: tomando en consideración que uno de los efectos que provoca el recurso de apelación es el devolutivo, teniendo el tribunal de segundo grado la obligación de conocer el proceso desde el principio, la Corte a-qua debió instruir el proceso y ponderar los elementos de pruebas que fueron aportadas oportunamente por las partes, pudiéndose observar que en ninguno de los considerandos el tribunal se refiere a los documentos aportados, limitándose a establecer de forma genérica *“Que tras el estudio del expediente y los documentos que lo conforman”*, fórmula que no cumple con el voto de la ley en cuanto a la motivación y ponderación de los medios de prueba;

Considerando, que con relación a lo argüido, los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de los elementos de prueba que les son sometidos, y son quienes tienen el poder de estimar la pertinencia o no de los documentos aportados, debiendo dar motivos suficientes para justificar lo decidido; que, cuando los jueces del fondo afirman *“Que tras el estudio del expediente y los documentos que lo conforman”* y a la vez hacen una completa exposición de los hechos y de derecho, no tienen que especificar cuáles documentos fueron descartados y cuáles resultaron ser válidos, pues dicha afirmación junto con la motivación correspondiente, es suficiente para permitir que la Corte de Casación ejerza su control y pueda apreciar que en cada caso se haya hecho una correcta aplicación de la ley, que en virtud de estas consideraciones, el medio que se examina carece de fundamento y es desestimado;

Considerando, que en su cuarto y último medio, la recurrente alega en síntesis, lo siguiente: que se puede observar en las conclusiones formuladas por nosotros, que solicitamos lo siguiente: *“Que en cuanto a la demanda principal que apertura la presente Litis sobre Derechos Registrados, que la misma sea rechazada por improcedente,*

infundada y carente de base legal y sobre todo por falta de pruebas, y por vía de consecuencias se mantenga la señora Angélica Mota Ramírez, como propietaria del derecho reclamado por ser una adquirente de buena fe”, sin que a esto el tribunal le diera respuesta, estando frente a un vicio que acarrea la nulidad de la sentencia, toda vez que los tribunales tienen la obligación de estatuir sobre todas las formulaciones que se les presenten;

Considerando, que lo pretendido por la recurrente en el medio que se examina, resulta a todas luces carente de logicidad, pues tal como se advierte del análisis de la sentencia recurrida, al acogerse la litis, porque los elementos evaluados conducen a ello, resulta de tales valoraciones que las pretensiones propuestas por la recurrente ante los jueces de fondo, en el sentido de que la litis fuera rechazada, fueron íntegramente evaluados;

Considerando, que el estudio general de la sentencia atacada revela que la misma contiene una completa exposición de los hechos de la causa y una apropiada aplicación del derecho, lo que le ha permitido a esta Corte de Casación verificar que en la especie la ley ha sido correctamente observada, por lo que procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

Considerando, que no procede la condenación en costas, por haber incurrido en defecto el recurrido;

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Angélica Mota Ramírez contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 30 de julio de 2013, en relación a las Parcelas núms. 5-A-2-A-Subd-800 y 5-A-2-A-Subd-801, del Distrito Catastral núm. 2/2da., del municipio y provincia de La Romana, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; 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 31 de marzo de 2015, años 172° 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.