
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 2 de marzo de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrente: Instituto Nacional de la Vivienda (Invi).

Abogados: Licdos. José Ramón Calcaño Calcaño y Domy Natanael Abreu Sánchez.

Recurrido: Porfirio Bienvenido Gómez.

Abogados: Dres. Miguel Santana Polanco y Antonia Evangelista Santana Polanco.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 29 de julio 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 Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), entidad autónoma del Estado Dominicano, regida por las disposiciones de la Ley núm. 5892, del 10 de mayo del 1962, con asiento principal en la esquina formada por las calles Pedro Henríquez Ureña y Alma Mater, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, debidamente representada por su directora general Arq. Alma Fernández Durán, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0144450-3, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 2 de marzo de 2012, 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. José Ramón Calcaño Calcaño, abogado del recurrente Instituto Nacional de la Vienda (Invi);

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Miguel Santana Polanco, abogado del recurrido Porfirio Bienvenido Gómez;

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 9 de mayo de 2012, suscrito por Lic. Domy Natanael Abreu Sánchez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0158664-2, abogado del recurrente, 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 23 de mayo de 2012, suscrito por los Dres. Miguel Santana Polanco y Antonia Evangelista Santana Polanco, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 027-0008282-5 y 027-0020875-0, respectivamente, abogado del recurrido;

Que en fecha 31 de julio de 2013, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín, 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 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 con el Solar núm. 1, Manzana núm. 4698, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 23 febrero del año 2011, la sentencia núm. 20110828, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en la sentencia impugnada"; b) que en ocasión a los recursos de apelación interpuesto en fechas 06 de junio y 04 de noviembre del 2011, respectivamente, por la señora Altagracia Josefina Luciano Ramírez y el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 02 de marzo de 2012, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**1ero.:** Se acogen en la forma y se rechazan en el fondo, los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia núm. 20110828, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 23 de febrero del año 2011, en relación al Solar núm. 1, de la Manzana núm. 4698, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, en fechas: a) 6 de julio del año 2011, por los Licdos. Héctor Antonio Gómez y Julio César Beltré Méndez, actuando a nombre y en representación de la señora Altagracia Josefina Luciano Ramírez; y b) 4 de noviembre del año 2011, por el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), a través de sus abogados Licdos. Tirsá Gómez de Ares y Domy Nathanael Abreu Sánchez; **2do.:** Se rechazan las conclusiones de los apelantes más arriba nombrados, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **3ro.:** Se acogen, las conclusiones de la parte recurrida, señor Porfirio Bienvenido Gómez Mata, a través de sus abogados Doctores Miguel Santana Polanco y Antonia Evangelista Santana Polanco, por ser conforme con la ley; **4to.:** Se confirma la sentencia núm. 20110828, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 23 de febrero del año 2011, en relación al Solar núm. 1, de la Manzana núm. 4698, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado a la letra es como sigue: "**Primero:** Declara, regular y válida, en cuanto a la forma, la instancia suscrita por los Dres. Miguel Santana Polanco y Sonia Evangelista Santana Polanco, en representación del señor Porfirio Bienvenido Gómez Mota, de fecha 13 de abril del año 2009, mediante la cual apoderan a la Jurisdicción Inmobiliaria de la demanda en desalojo en contra de la señora Altagracia Josefina Luciano Ramírez, en relación con el Solar núm. 1, Manzana 4698, Apartamento 2-C, Segunda Planta, Condominio 8-4698, con un área de construcción de 62.66 Metros Cuadrados, por haber sido intentada de conformidad con las leyes que rigen la materia; **Segundo:** En cuanto al fondo: acoge la demanda en fecha 13 de abril del año 2009, así como las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 2 de abril del 2009, por el Dr. Miguel Santana Polanco y su escrito justificativo de conclusiones de fecha 28 de octubre de 2009, en cuanto al aspecto de la demanda principal en desalojo; **Tercero:** Rechaza el aspecto de las conclusiones tendientes a condenaciones en astreinte, por improcedentes, en virtud de las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente sentencia; **Cuarto:** Rechaza las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 2 de octubre de 2009, a cargo de la parte demandada vertidas por la Licda. Ninosca Martínez De los Santos, por improcedentes; **Quinto:** Rechaza las conclusiones vertidas en audiencia de fecha octubre del 2009, a cargo de la parte demandada, vertidas por el Lic. José Escaño Calcaño, en representación de la parte interviniente forzosa, Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), del por improcedentes; **Sexto:** Ordena el desalojo de la señora Altagracia Josefina Luciano Ramírez del inmueble identificado con Apartamento 2-C, Segunda Planta, Condominio 8-4698, con un área de construcción de 62.66 Metros Cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1, Manzana 4698, Condominio 8-4698; **Séptimo:** Ordena al Abogado del Estado, autorizar el uso de la fuerza pública para los fines antes indicados de materialización del desalojo, en caso de ser necesario; **Octavo:** Conde a la parte demandada señora Altagracia Josefina Luciano Ramírez, así como al interviniente forzoso Instituto Nacional de la Vivienda (Invi), al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Dres. Miguel Santana Polanco y Sonia Evangelista Santana Polanco, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Noveno:** Ordena el desglose en manos del señor Porfirio Bienvenido Gómez Mota, de la constancia Anotada núm. 0100007975, que ampara sus derechos; Comuníquese: Al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, para fines de cancelación de la Inscripción de Litis originada con motivo de la presente demanda; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar una vez adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **5to.:** Condena en costas a la parte sucumbiente a favor y en provecho de la parte que obtiene ganancia de causa; **6to.:** Dispone el archivo definitivo del expediente";

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los medios de casación siguientes: “Primer Medio: Contradicción de motivos, violación del debido proceso; Segundo Medio: Desnaturalización de los hechos e ilogicidad manifiesta; Tercer Medio: Falta de motivación y omisión de estatuir; Cuarto Medio: Violación al derecho de defensa; Quinto Medio: Violación a la Ley”;

En cuanto a la fusión del Recurso de Casación.

Considerando, que procede responder en primer término, la solicitud propuesta por la parte recurrida, mediante su memorial de defensa de fecha 11 de mayo del 2013 en el que solicita que se fusione el presente expediente, marcado con el número único 003-2012-01061, núm. Interno 2012-2079, con el Recurso de Casación interpuesto por la señora Altagracia Josefina Luciano Ramírez, expediente único 003-2012-01082, núm. Interno 2012-2126, ambos contra la misma sentencia rendida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 02 de marzo de 2012;

Considerando, que una vez analizada dicha solicitud, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia considera, que si bien es cierto que los expedientes cuya fusión se solicitan tratan sobre el mismo asunto, comprometido entre la misma sentencia, respecto al mismo recurrido, también lo es, que los recursos están dirigidos por recurrentes en casación diferentes, con derechos, medios y argumentos distintos; los cuales están sujetos a tramites y plazos inherentes a cada uno, conforme a la Ley de Casación, por tanto al ser la medida solicitada una medida administrativa, procede rechazar dicha solicitud, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

En cuanto al fondo del Recurso de Casación.

Considerando, que en el desarrollo del primer y cuarto medio, los cuales se reúnen para su estudio, por su estrecha vinculación, la recurrente sostiene básicamente lo siguiente: “que al disponer la Corte a-qua en el dispositivo de la decisión impugnada específicamente en el numeral sexto, el archivo definitivo del expediente, el Tribunal a-quo le está cercenando el derecho que tiene de recurrir en casación, lo que pone evidencia una clara contradicción de motivos; que en el acto núm. 295/12, de fecha 12 de abril del 2012, contenido de la notificación de la sentencia ahora impugnada, no se expresa el plazo de los 30 días que se dispone para interponer el recurso de casación, sino que solo se remite a notificar de manera enunciativa la sentencia ahora impugnada, lo que constituye una violación al debido proceso; que en el caso que nos ocupa, es claro que no ha existido una justicia oportuna, ya que la parte recurrente se ha visto imposibilitada de depositar pruebas importantes, rompiendo el principio de igualdad que debe existir en todo proceso”;

Considerando, que si bien es cierto lo alegado por el recurrente en los dos primeros aspectos de los medios que se reúnen, en relación a la decisión de la Corte a-qua de ordenar en el dispositivo de la decisión impugnada, el archivo del expediente y que el acto por medio del cual le notifican la decisión ahora impugnada no enuncia el plazo de los 30 días que se dispone para interponer el recurso de casación en el acto de notificación de la sentencia ahora impugnada, no menos cierto es, que dicha disposición no le causó ningún agravio al recurrente como sostiene, dado que pudo interponer a tiempo su Recurso de Casación, conforme lo requiere el artículo 5 de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, modificado por la Ley núm. 491-08 de fecha 19 de diciembre del 2008, que así las cosas, procede rechazar por improcedente y carente de sustento legal dichos aspectos;

Considerando, que en relación al alegato de que se violó el principio de igualdad, al no permitirle según el recurrente depositar pruebas importantes para el proceso, advertimos del contenido de la sentencia impugnada, específicamente en las páginas 9 y 10, que el Tribunal a-quo en las audiencias de fechas 07 de noviembre y 06 de diciembre del año 2011, respectivamente, consta que el Juez Presidente le concedió la palabra al abogado de la ahora recurrente, para que presentará su inventario de pruebas, procediendo dicho letrado a dar lectura al mismo, así como también se advierte en dicha decisión, en el resulta 2, pág. 12, el depósito de dicho inventario;

Considerando, que de las comprobaciones anteriores, se infiere, que los jueces de la Corte a-qua no incurrieron en el vicio de violación al derecho de defensa como alega el recurrente, sino que por el contrario, el Tribunal da prueba de haber respetado dicho principio contemplado en el artículo 69 de la Constitución de la República,

dándole oportunidad de depositar sus pruebas, hasta de regularizar su intervención en la litis, permitiéndole además, tomar conocimiento de la sentencia rendida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y de las pruebas aportadas por las partes;

Considerando, que las quejas casacionales desarrolladas por el recurrente en su segundo medio está dirigido contra la sentencia emitida por Jurisdicción Original, y no consta en la sentencia ahora impugnada que dichos argumentos fueran planteados al Tribunal a-quo en funciones de apelación, por lo que se trata de un medio nuevo que no puede ser propuesto por primera vez en casación; que, por tanto, procede declararlo inadmisibile, sin necesidad de hacerlo destacar en el dispositivo de la presente sentencia;

Considerando, que en su tercer medio, el recurrente sostiene en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal Superior de Tierras incurre en los vicios de falta de estatuir y falta de motivación, al no dar respuesta a la solicitud que se hiciera en audiencia en el sentido de que se aportará pruebas sobre el origen dudoso del contrato de donación”;

Considerando, que en relación al referido agravio, la sentencia impugnada establece lo siguiente: “que pese a los alegatos de los apelantes de la existencia de fraude con motivo de la ejecución del Contrato de Donación que dio origen al Traspaso a favor del señor Porfirio Bdo. Gómez M., dicho fraude no se sustenta en prueba fehaciente que permita a este Tribunal ordenar su cancelación; Que, por tanto, a partir del depósito de dicho contrato en el Registro de Títulos, y especialmente, su inscripción y ejecución en el Certificado de Título No. 86-4224, antes citado, dicho Traspaso quedó consolidado y sus efectos jurídicos son oponibles desde ese momento a terceros; que, en ese mismo sentido dispone la actual Ley de Registro Inmobiliario, que sustituye la anterior, cuando consagra en sus artículos 90 y 91...; Que, por el contrario, en el caso de la señora Altagracia Josefina Luciano Ramírez, se trata de una Venta Condicional según el Contrato No. 5186, de fecha 27 de enero del año 2004, anteriormente indicado; que, conforme la Ley No. 596, que establece un sistema para las ventas condicionales de inmuebles aplicable al caso, en materia de inmuebles registrados sus efectos sólo son oponibles a terceros desde el momento en que se procede a su depósito para fines de registro ante el Registrador de Títulos correspondiente, de conformidad con los artículos 3 y 6 de dicha ley, y es de igual modo a partir de este momento que cualquier dificultad que se relacione con dicho contrato cae dentro de la competencia del Tribunal de Tierras, de conformidad con el artículo 18 de dicha ley; y en la actualidad y conforme la Ley de Registro Inmobiliario, una vez realizado su depósito por ante la Oficina de Registro de Títulos, se procede a su inscripción en el registro complementario del Certificado de Título correspondiente al inmueble objeto de la misma, a los fines de producir el Bloqueo registral que impide la inscripción de Actos de disposición;

Considerando, que sigue agregando la Corte a-qua lo siguiente: “que, de conformidad con dichas disposiciones legales citadas, los efectos legales que se derivan de dicho contrato no son oponibles al titular del derecho registrado hoy en discusión, el señor Porfirio Bienvenido Gómez M.; que, por consiguiente, las acciones legales que puedan ser ejercidas por la señora Altagracia Josefina Luciano Ramírez, escapan del control de esta Jurisdicción Inmobiliaria, la cual fue apoderada a los fines de Desalojo, procedimiento previsto por los artículos 47 y 49 de la Ley de Registro Inmobiliario, que en ese sentido, y sin necesidad de mayor abundamiento, procede rechazar los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia impugnada, por improcedentes, mal fundados y carentes de base legal; rechazar por las mismas razones las conclusiones de los recurrentes; confirmar la sentencia con adopción de sus motivos y en adición a los de la presente, acogiendo en ese sentido las conclusiones de la parte intimada, por ser procedentes y conforme al derecho”;

Considerando, que de lo arriba transcrito se verifica y comprueba, que a diferencia de lo indicado por la parte recurrente, la Corte a-qua si estatuyo en relación al contrato de donación en cuestión no obstante estar apoderada sobre un Recurso de Apelación de una sentencia que ordenó un desalojo en cuyo contexto el hoy recurrente no demostró tener derecho en el referido inmueble, que pudiera prevalecer sobre los derechos del señor Porfirio Bienvenido Gómez quien si tenía derechos registrados, conforme la ponderación de los documentos, que ninguna de las pruebas presentadas por la parte hoy recurrente demostraban el origen dudoso o irregular de dicho contrato de donación, que dió origen al Certificado de Título del recurrido, estableciendo el Tribunal a-quo correctamente, el alcance y oponibilidad a terceros de dicho acto de disposición, una vez inscrito y ejecutada por ante el Registrador de Títulos correspondiente como aconteció; por lo que, los vicios alegados en el medio que se

examina, deben ser desestimados por improcedentes y carente de base legal;

Considerando, que en su quinto y último medio, la apelante argumenta muy sucintamente lo siguiente: “que es notorio que tanto en el primer grado como en el segundo, que los jueces dieron una pobre respuesta al Contrato de Venta Condicional, protegiendo la Carta Constancia, sin estar edificadas las construcciones, con un contrato de donación bajo condición resolutoria, amparando los derechos de la hoy parte recurrida, quien no cumplió con la Ley de INVI ni sus modificaciones contenidas en las Leyes 472 y 5892”;

Considerando, que del estudio del referido medio, se advierte que el Tribunal a-quo dio respuesta en relación al contrato de venta condicional, suscrito entre la señora Altagracia Josefina Luciano Ramírez y el INVI, señalando al respecto, que producto de que dicha señora no inscribió dicho contrato por ante el Registrador de Títulos los efectos legales que se deriven del mismo no pueden ser oponibles al hoy recurrido, señor Porfirio Bienvenido Gómez M.;

Considerando, que en cuanto a la condición resolutoria del Contrato de Donación y al incumplimiento de la Ley del Invi, por parte de la ahora recurrido, señor Porfirio Bienvenido Gómez M., es preciso indicarle a la recurrente; que la Jurisdicción Inmobiliaria fue apoderada a los fines de que ordenará el desalojo de la señora Altagracia Josefina Luciano Ramírez no así de una demanda en incumplimiento de contrato, por tanto, como bien lo estableció la Corte a-qua en el considerando que precedentemente se transcribe, la Jurisdicción Inmobiliaria fue apoderada a los fines de ordenar un desalojo, por tanto cualquier incumplimiento del mismo escapaban del control de esa jurisdicción, por lo que, se impone rechazar igualmente este aspecto de los medios que se examinan;

Considerando, que finalmente el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos del proceso, que le ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de Corte de Casación, verificar que la Ley y el derecho han sido correctamente aplicados en el presente caso, por todo lo cual procede rechazar el presente recurso;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos: Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 02 de marzo de 2012, en relación con el Solar núm. 1, manzana núm. 4698, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a la recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio de los Dres. Miguel Santana Polanco y Antonio Evangelista Santana Polanco, quienes afirman haberlas avanzados 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 29 de julio de 2015, años 172° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. 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.