
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de octubre de 2012.

Materia: Tierra.

Recurrente: Tenedora Brice, S. A.

Abogado: Dr. Freddy Zarzuela.

Recurridos: Rafael Altagracia Miguel Ibarra y Jorge Santos.

Abogado: Lic. José Ricardo Taveras.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 30 de diciembre 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 Tenedora Brice, S. A., sociedad comercial regida por las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social establecido en la Av. 27 de Febrero núm. 328, Edificio RS, 3ra. Planta, debidamente representada por su Presidente Ing. Jesús Rodríguez Sandoval, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0139279-3, contra la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de octubre 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 Dr. Freddy Zarzuela, abogado 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 30 de noviembre de 2012, suscrito por los Dres. Ulises Cabrera, Freddy Zarzuela, Ángel Pérez Mirambeaux y Lic. Pablo Núñez Gil, cédulas de identidad y electoral núms. 001-0117642-8, 001-0113705-7, 001-1294586-0 y 047-0131686-3, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 20 de febrero de 2013, suscrito por el Lic. José Ricardo Taveras, cédula de identidad y electoral núm. 031-200844-2, abogado de los co-recurridos Rafael Altagracia Miguel Ibarra y Jorge Santos;

Vista la Resolución núm. 739-2014, de fecha 24 de febrero de 2014, dictada por esta Tercera Sala, de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se declara el defecto de la co-recurrida Geralda Mercedes Acosta;

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;

Que en fecha 1 de septiembre de 2014, esta Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 28 de diciembre de 2015 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia,

Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, 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;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere revelan los siguientes hechos: **a)** que la Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, debidamente apoderado de una litis sobre terreno registrado, en relación con los Solares núms. 14 y 15 de las Parcelas núm. 270, 139-A y 139-Ref-1 a 183 del Distrito Catastral núm. 6/1 del Municipio de Los Llanos de San Pedro de Macorís, dicto en fecha 31 de enero del año 2000 la decisión núm. 1, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Que debe reconocer y reconoce, que los señores Rafael Altagracia Ibarra y Jorge Santos, son accionistas de la Compañía Bienes Raíces San Miguel, S. A. de acuerdo a los estatutos de dicha Compañía, de fecha 28 de abril del año 1986; Segundo: Que debe declarar y declara, que la transferencia de los inmuebles propiedad de la Compañía Bienes Raíces San Miguel, S. A., fueron realizadas en forma ilegal de acuerdo a lo establecido en el Código de Comercio de la República Dominicana; Tercero: Que debe declarar, nullos los trasposos de los solares 14 y 15, del Distrito Catastral No. 1, dentro de la Parcela No. 270, del Distrito Catastral No. 6 del Municipio de Los Llanos, San Pedro de Macorís; Cuarto: Que debe Ordenar y Ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, cancelar los Certificados de Títulos Nos. 83-111 y 83-112, que amparan los solares 14 y 15, del Distrito Catastral No. 1/6 del Municipio de Los Llanos, Provincia de San Pedro de Macorís, y los Certificados de Títulos Nos. 87-348 hasta el 87-529, que amparan la Parcela No. 139-A-Ref.-1 á las 183 del Distrito Catastral No. 16/6 del Municipio de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, y expedirlo nuevamente a favor de la Sociedad Comercial Bienes Raíces San Miguel, S. A.;”* **b)** que con motivo del Recurso de Apelación interpuesto en fecha 17 de febrero del año 2000 por el Dr. Oscar Antonio Canto Toledo en representación de la señora GERALDA MERCEDES ACOSTA, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 25 de octubre del año 2012, la sentencia ahora impugnada cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Se Acoge el acto de Desistimiento de fecha 26 de octubre del año 2009, suscrito por la señora GERALDA MERCEDES ACOSTA, quien tiene como representante legal a la Dra. Luz Rosa Maribel del Rosario Bobadilla; Segundo: Se Declara Inadmisibles la Intervención Voluntaria de la razón social Tenedora Brice a través de los Doctores Ulises Cabrera, Manuel Cáceres, Freddy Zarzuela y Ángel Pérez Mirambeaux, por los motivos expuestos; Tercero: En virtud del efecto del Desistimiento del Recurso de Apelación interpuesto por la parte apelante señora GERALDA MERCEDES ACOSTA, recobra su imperio la decisión No. 1 dictada en fecha 31 de enero del año 2001, por la Juez de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, relativa a los Solares Nos. 2, 14 y 15, de la Parcela No. 270, del Distrito Catastral No. 6/1ra., del Municipio de San Pedro de Macorís, la cual debe ser ejecutada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; Cuarto: Se ordena al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís el levantamiento de cualquier oposición inscrita sobre estos inmuebles;”*

Considerando, que la parte recurrente en su memorial introductorio propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación y desconocimiento de las consecuencias jurídicas de un proceso de adjudicación en subasta pública de inmuebles perseguidos por un acreedor.- Violación a la regla de la purga de hipoteca y derechos preexistentes. Arts. 673 y siguientes, y 717 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Desconocimiento de las consecuencias jurídicas de la certificación sobre inexistencia de cargas, gravámenes u oposiciones e impedimento, emisión de títulos de buena fe.- Violación a los artículos 168, 172, 173 y 174 de la Ley núm. 1542 del 11 de octubre de 1947; **Tercer Medio:** Falta de base legal.- Violación a los artículos 339 y siguientes y 402 y siguientes del Código de Procedimientos Civil y 1108 y 1131 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación al derecho de defensa (artículo 69, numeral 4 de la Constitución de la República Dominicana); **Quinto Medio:** Falta de motivos y base legal.- Violación Art. 141 del Código de Procedimiento Civil. Fallo respecto al solar 2 de la Parcela 270 del D. C. núm. 6/1, San Pedro de Macorís, no incluido en la sentencia objeto de apelación;

Considerando, que en el desarrollo de dichos medios la recurrente alega en síntesis: a) que la sentencia impugnada desconoce las consecuencias jurídicas de un proceso de ejecución inmobiliaria llevado a cabo regularmente de conformidad con las disposiciones de los artículos 673 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, puesto que la recurrente adquirió el derecho de propiedad de los Solares núms. 2, 14 y 15 de la Parcela núm.

270, del Distrito Catastral núm. 6/1, del Municipio de Los Llanos, San Pedro de Macorís, por compra de la Sociedad de Comercio Candivan, C. por A., adjudicataria de dichos inmuebles como consecuencia de un proceso de ejecución y venta en pública subasta judicial conducida por acreedores contra la entonces propietaria de dichos inmuebles; b) que como consecuencia de la adjudicación operada por sentencia de adjudicación núm. 260-0, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís el 5 de mayo del 2004 la Sociedad de Comercio Candivan, C. por A., adquirió la propiedad de los inmuebles objetos de litigio y como titular de los mismos más de un año después los vendió a la recurrente Tenedora Brice, S. A.; que de conformidad con el artículo 717 del Código de Procedimiento Civil la adjudicación transfiere al adjudicatario el derecho de propiedad que tenía el embargado, lo que se produce por el solo efecto de la sentencia de adjudicación; c) que otro efecto de la sentencia es que purga todas las hipotecas, gravámenes, inscripciones u oposiciones que le precedieron en el registro inmobiliario, lo que pone de manifiesto que al adquirir los inmuebles objeto de adjudicación Tenedora Brice, S. A., se subroga en los derechos reales transferidos por Candivan, C. por A., quien de haber permanecido como propietaria de los inmuebles por efecto de la adjudicación judicial su título resultaba jurídicamente imbatible, salvo una sentencia irrevocable que hubiere declarado nula la subasta y por tanto al obrar en oposición a los derechos de la recurrente sobre los indicados inmuebles la sentencia impugnada desconoce el estatuto jurídico derivado de un proceso regular de adjudicación y viola por tanto los artículos 673 y 717 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que en el desarrollo de los medios del recurso sigue alegando la recurrente, en síntesis: a) que ella ha estado provista desde hace varios años de los Certificados de Títulos de los tres solares objeto de litigio, lo que le fueron emitidos por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, libre de cargas y gravámenes, por lo que sus derechos en modo alguno pueden ser afectados, ni sujetos a la regularidad o no de anteriores operaciones inmobiliarias entre antiguos propietarios no de los procedimientos ejecutorios anteriores de lo que ella no fue parte, por lo que ella ostenta la condición de tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, protegida por el artículo 174 de la vieja ley de tierras vigente cuando se conoció del caso; que la sentencia impugnada desconoce el marco jurídico sobre el cual descansa el registro de derecho de propiedad y lesiona derechos adquiridos de buena fe y justo título; b) que además en la sentencia impugnada se declaró inadmisibles la intervención de la recurrente en violación del artículo 339 del Código de Procedimiento Civil, y 402 y 403 del mismo código, así como el artículo 1108 del Código Civil, porque al detectar inadmisibles la intervención de la recurrente sobre la base del desistimiento irregular de la señora GERALDA Mercedes Acosta, aun habiendo quedado fehacientemente demostrado mediante los Certificados Oficiales remitidos a su favor, la calidad de la interviniente de propietaria de los inmuebles en litis, el tribunal a-quo violó con ello las disposiciones de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimiento Civil y 1108 y 1131 del Código Civil como se ha expresado anteriormente; que además con la inadmisibilidad de la intervención presentada por la recurrente el tribunal a-quo ha dejado en estado de indefensión a una parte en el proceso, con el interés legítimo protegido por la Constitución y por el Estado Dominicano, lo que permite la confirmación de un fraude a sus derechos inmobiliarios sobre los Solares núms. 2, 14 y 15 de la Parcela núm. 270, del Distrito Catastral núm. 6/1, del Municipio de Los Llanos, San Pedro de Macorís;

Considerando, que los co-recurridos Rafael Altigracia Miguel Ibarra y Jorge Santos, han presentado en su memorial de defensa un medio de inadmisión del recurso de casación de que se trata sobre el argumento de que la sentencia objeto de dicho recurso no resuelve puntos de derecho, dado que se limita a acoger el desistimiento del recurso de apelación de que estaba apoderado el tribunal de primer grado, el cual se examina en primer término por su carácter perentorio;

Considerando, que por la sentencia impugnada el tribunal a-quo acoge el desistimiento del recurso de apelación presentado por la señora GERALDA Mercedes Acosta; que, por consiguiente se trata de una sentencia definitiva sobre un incidente del proceso, que, por tanto puede ser recurrida en casación por la parte interesada que se considere perjudicada por la misma; que en tales condiciones el medio de inadmisión propuesto por los co-recurridos comparecientes debe ser desestimado por improcedente y mal fundado;

Considerando, que cuando una parte envuelta en un litigio relativo a un mismo objeto, por una misma causa y entre las mismas partes, al sucumbir en primera instancia interpone apelación y luego desiste de su recurso, y el

desistimiento es acogido y con autoridad de la cosa juzgada, tal como si no hubiera producido el recurso de apelación de parte de sucumbiente en primera instancia; pero, cuando como en el caso ocuriente tal como se acaba de expresar el sucumbiente en primer grado apela la sentencia, se hace preciso para la solución del caso en forma justa y conveniente que la jurisdicción de apelación, aunque acoja el desistimiento del apelante o entidad sin interés real en relación con el fondo del litigio; que tal como lo sostiene la recurrente en la sentencia impugnada no se han dado motivos pertinentes que justifiquen la no ponderación de la intervención ejercida por la recurrente, y de los pedimentos de esta última de ser la propietaria de los inmuebles envueltos en la litis, la prueba cuya calidad alega aportó al tribunal a-quo relativas a una situación especial cuya solución no debió desapoderarse el tribunal a-quo, a pesar del desistimiento de la señora Gerald Mercedes Acosta, no aceptado por la recurrente y por tratarse de reclamaciones de propiedad de los inmuebles en discusión fundados tales derechos según ha venido alegando la recurrente en Certificados de Títulos emitidos a su favor, que le fueron legalmente expedidos como resultado de compra que de los mismo hizo a la persona moral que a su vez los adquirió del adjudicatario de dichos inmuebles en una subasta pública efectuada como consecuencia de un procedimiento de embargo inmobiliario caso que se aparta de las disposiciones del artículo 1351 del Código Civil, que, por todo lo anteriormente expuesto procede en consecuencia la casación de la sentencia, por falta de base legal;

Considerando, que la presente sentencia objeto del recurso de casación no decide nada acerca de cuál de los reclamantes es el verdadero propietario de los inmuebles envueltos en la presente litis, aún cuando debió ponderar ambas reclamaciones como cuestión de fondo, no obstante el desistimiento de la señora Gerald Mercedes Acosta, lo que no se hizo; por lo que procede casar la sentencia y enviar para que la jurisdicción estatuya sobre el fondo de la cuestión;

Considerando, que de acuerdo con el inciso 3 del artículo 65 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal las costas podrán ser compensadas;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central del 25 de octubre de 2012, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo en relación con los Solares núms. 2, 14 y 15 de la Parcela núm. 270, del Distrito Catastral núm. 6/1ra., del Municipio de Los Llanos, Provincia San Pedro de Macorís, y envía el conocimiento y fallo del 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 30 de diciembre 2015, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín. Mercedes A. Minervino, 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.