
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 26 de diciembre de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Simón Manuel Gutiérrez Henríquez.

Abogado: Lic. Fausto García.

Recurrido: Reinaldo Marrero.

Abogado: José Cristino Rodríguez.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 7 de septiembre de 2016.
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 Simón Manuel Gutiérrez Henríquez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0171088-1, domiciliado y residente en la Av. Rafael Vidal núm. 8-B, del sector El Embrujo I, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 26 de diciembre 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 Dr. José Cristino Rodríguez, abogado del recurrido Reinaldo Marrero;

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 13 de junio de 2014, suscrito por el Lic. Fausto García, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0028749-3, 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 15 de octubre de 2015, suscrito por el Lic. José Cristino Rodríguez Rodríguez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 034-0010396-0, abogado del recurrido;

Que en fecha 30 de marzo de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública 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, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 5 de septiembre de 2016 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 los magistrados Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, Jueces 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una solicitud de Deslinde y Transferencia en relación a dos porciones de terrenos dentro de la parcela 142-C, del Distrito Catastral num.6, del Municipio de Mao, Provincia Valverde, resultando la parcela 219589690013; el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde, debidamente apoderado, dictó en 14 de Diciembre del 2012, la sentencia núm. 2012-0287, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechaza las conclusiones formuladas por el señor Simón Manuel Gutiérrez Henríquez, a través de su abogado constituido, por improcedentes; en efecto, rechaza también los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor designado Florentino Pulinario Puello, CODIA 18289, dentro de la Parcela No. 142-C del D. C. No. 6, del Municipio de Mao, solicitado por el señor Simón Manuel Gutiérrez Henríquez por lo expuesto en el cuerpo de esta sentencia; Segundo: Acoge las conclusiones formuladas por el señor Reinaldo Marrero, hechas por mediación de sus abogados constituidos, por ser justas; Tercero: Compensa las costas del procedimiento; Cuarto: Ordena la notificación de esta sentencia a todos los colindantes de las dos porciones que se perseguían deslindar, y que en principio fueron los colindantes de parcela resultante, y demás involucrados, por medio de acto de alguacil”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia núm. 2014-0038 de fecha 26 de Diciembre del 2013, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero: Declara regular y válido en la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor Simón Manuel Gutiérrez Henríquez en contra de la sentencia No. 20120287 dictada en fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil doce (2012) por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde, que conoció del deslinde de la Parcela No. 142-C, resultando la Parcela No. 219589690013, del Distrito Catastral No. 6, del Municipio de Mao y Provincia Valverde; Segundo: En cuanto al fondo, obrando por propia autoridad, contrario imperio y en virtud del efecto devolutivo, revoca la sentencia No. 20120287 dictada en fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil doce (2012) por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde y en consecuencia ordena: 1) Aprueba los trabajos técnicos del deslinde practicados por el agrimensor designado Florentino Pulinario Puello, (Codia 18289, dentro de la Parcela No. 142-CI del D. C. No. 6 del Municipio de Mao, Provincia Valverde por cumplir con los requisitos de la ley de Registro Inmobiliario y el Reglamento para la regularización Parcelaria y el deslinde, cuyo resultado fue el siguiente: Parcela resultante No. 219589690013 del D. C. No. 6 Municipio de Mao, Provincia Valverde superficie 199,762.37 metros cuadrados conforme a los planos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, pero a favor del señor Carlos Miguel Vargas Filpo y manteniendo su vigencia en el Certificado de Títulos a expedirse los gravámenes de la ejecución inmobiliaria que pesan sobre el mismo; 2) Rechaza el pedimento del recurrente señor Simón Manuel Gutiérrez Henríquez (comprador) de que se ordene la ejecución del contrato de venta bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil once (2011), con firmas legalizadas por el notario público de los del número para el municipio de Santiago el Licenciado Arsenio Esteban Ceballo Díaz en el que consta la adquisición del inmueble de manos del señor Carlos Miguel Vargas Filpo (vendedor); por los motivos expresados 3) Ordena el sobreseimiento del pedimento de la ejecución del contrato de venta bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil once (2011), con firmas legalizadas por el Notario Público de los del número para el municipio de Santiago el licenciado Arsenio Esteban Ceballo Díaz en el que consta la adquisición del inmueble de manos del señor Carlos Miguel Vargas Filpo (vendedor), hasta tanto la jurisdicción civil ordinaria apoderada del embargo inmobiliario llevado a efecto sobre el referido bien, decida mediante sentencia firme la suerte de la ejecución; 4) compensa pura y simplemente las costas del procedimiento”;**

Considerando, que el recurrente en su memorial introductivo proponen, contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: **“Primer Medio:** Falta, Insuficiencia y Contradicción de motivos, violación al derecho de defensa, a la ley, (artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y Art. 69 de la Constitución); **Segundo Medio:** Desnaturalización de los Hechos y Falta de Base Legal”;

Considerando, que el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación establece lo siguiente: “Es la acción mediante la que se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto”;

En cuanto al medio de inadmisión planteado

Considerando, que la parte recurrida, señor Reinaldo Marrero por intermedio de su abogado apoderado, Licdo. José Cristino Rodríguez Rodríguez, en su memorial de defensa propone, de manera principal, que sea declarada la inadmisibilidad del primer medio de casación, por este limitarse pura y simplemente a mostrar su inconformidad con el fallo, sin desarrollar los razonamientos y agravios que sustentan su medio, por lo que no cumple con el voto de la ley;

Considerando, que en cuanto al argumento planteado contra el indicado medio del recurso de casación, se comprueba de su análisis, que si bien no expone de manera completa y detallada las violaciones alegadas, se pueden verificar en el referido medio de casación, agravios contra la sentencia hoy impugnada; por lo que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia procederá a ponderar los puntos que contienen los vicios enunciados contra la sentencia hoy impugnada; en consecuencia, proceda desestimar el medio de inadmisión;

En cuanto al fondo del recurso de casación

Considerando, que la parte recurrente, en sus medios de casación primero y segundo, reunidos para una mejor solución del presente caso, sostiene, en síntesis: a) que, la Corte a-qua en su sentencia entra en contradicción de motivos al reconocer por un lado que el tribunal de tierras de jurisdicción original rechazó los trabajos técnicos de deslinde de varias porciones de terreno por encontrarse una de ellas en un proceso de embargo; sin embargo, no obstante advertir dicha situación procedió a aprobar los trabajos de deslinde; que, incurre la Corte a-qua igualmente en profundas contradicciones al aprobar los referidos trabajos a favor del señor Carlos Miguel Vargas Filpo, cuando dichos trabajos fueron realizados y aprobados a favor del solicitante, señor Simeón Manuel Gutiérrez Henríquez, argumentando el Tribunal Superior de Tierras que el área de 188,442.00 Mts., se encontraba amparada en una constancia anotada expedida a favor del señor Carlos Miguel Vargas Filpo, sin tomar en cuenta la Corte con relación a las porciones presentadas para la aprobación de deslinde, que una era una de 22,010.20 mts., registrada a favor del señor Simeón Manuel Gutiérrez Henríquez y otra de 188,442.00, que figuraba como propiedad del señor Carlos Miguel Vargas Filpo, siendo esta última adquirida por el señor Simeón Manuel Gutiérrez Henríquez mediante contrato de venta de fecha 25 de febrero del año 2011;

Considerando, que la parte recurrente alega que la Corte a-qua en su sentencia hoy impugnada “incurre en una mayúscula contradicción al aprobar a favor del señor Vargas Filpo unos trabajos de deslinde resultante de dos constancias anotadas, cuando se encuentra una de las indicadas constancias expedida a favor del señor Simeón Manuel Gutiérrez Henríquez;” evidenciando todo esto, según alega la parte recurrente, los enormes y graves vicios contra el debido proceso y el derecho de defensa, e incurriendo en lesión al derecho de propiedad del recurrente señor Simeón Manuel Gutiérrez Henríquez;

Considerando, que asimismo, la parte hoy recurrente expresa en síntesis lo siguiente; “que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte incurre en desnaturalización de los hechos de la causa y falta de base legal al establecer en uno de sus considerandos que su solicitud de ejecución del acto de venta mediante el cual el señor Simeón Manuel Gutiérrez Henríquez, el hoy recurrente en casación no realizó la transferencia en el tiempo oportuno y que ha sido por esta causa que le fue inscrito un embargo y los demás actos procesales siguientes que se encuentran en curso ante la jurisdicción civil, por lo que en aplicación a los artículos 686 y 687 del Código Civil que prohíbe la venta del inmueble embargado bajo pena de nulidad, dicha venta no puede ser ejecutada;” sin embargo, continúa expresando la parte recurrente, “que contrariamente a lo indicado por la Corte a-qua, la parte recurrente hace constar de manera cronológica, que dicha venta fue realizada previo al registro de pagaré, inscripción de la doble facturación de hipoteca judicial provisional e inscripción de embargo, realizada por el acreedor del propietario original señor Carlos Miguel Vargas Filpo, señor Reynaldo Marrero, toda vez de que el contrato de venta es de fecha 25 de febrero del 2011, y el pago de los impuestos correspondientes ante la DGII, fue realizada en fecha 28 de febrero del 2011; que, asimismo, solicitó ante el Registro de títulos la transferencia en fecha 11 de marzo del año 2011, la cual luego de seis (6) meses fue devuelta mediante oficio 4041100599-1, por dicho Registro de Títulos; mientras que, si bien el señor Reynaldo Marrero suscribió el pagaré a sus deudores en fecha 31 de agosto del 2010, registró el mismo 7 meses después en fecha 29 de marzo del año 2011, y luego el 21 de junio del 2011, paga los impuestos ante la DGII; más tarde, solicita la doble facturación en fecha 7 de

febrero del 2012 y el mandamiento de pago notificado a sus deudores es de fecha 24 de marzo del 2012, realizado mediante acto No.220/12 instrumentado por el Ministerial Nelson Bladecio Jiménez Martínez; la sentencia incidental dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valverde en fecha 13 de Junio del 2012, entre otros procedimientos civiles,” lo cual, según la parte hoy recurrente, “pone en evidencia, que tanto la venta a favor del hoy recurrente Simeón Manuel Gutiérrez Henríquez, como la solicitud misma del deslinde, fue realizada antes de que el señor Reynaldo Marrero realizara su procedimiento, y no obstante, haber sido éste informado de la venta realizada a favor del señor Simeón Manuel Gutiérrez Henríquez, en momentos en que éste tan sólo había realizado la notificación del mandamiento de pago; en consecuencia, incurrió en la desnaturalización y falta de base legal alegada” por lo que el recurrente concluye solicitando sea casada la sentencia hoy atacada;

Considerando, que del análisis de la sentencia impugnada, se desprende que los jueces de fondo justificaron su fallo haciendo constar en su sentencia en síntesis, los motivos siguientes: a) que la Corte a-qua observó tal y como comprobó el tribunal de primer grado, que con relación a la aprobación del deslinde y la ejecución de la venta solicitada existe un obstáculo, relativo a la existencia de un proceso ejecutorio o embargo inmobiliario llevado al efecto por el acreedor inscrito (Reynaldo Marrero), por una deuda quirografaria contraída por el vendedor señor Carlos Miguel Vargas Filpo; b) que si bien la venta es de fecha 25 de noviembre del 2011, antes de la inscripción del gravamen, la misma no fue inscrita en los archivos llevados por el Registrador de Títulos, por lo que no se puede considerar tercero ejecutante; c) Que, dicha Corte entiende que en virtud de que la etapa técnica y judicial fue realizada conforme a la ley y el reglamento que la rige, independientemente de la discusión que pueda existir sobre la propiedad del bien en cuestión, procede acoger los trabajos de deslinde, pero a favor del vendedor señor Carlos Miguel Vargas Filpo, a nombre de quien figura registrado el inmueble, independientemente de que el inmueble esté siendo embargado y conociéndose en otra jurisdicción, con la salvedad de que los gravámenes que pesan sobre el bien mantienen su vigencia; d) que con relación a la ejecución del acto de venta, el mismo no se realizó en tiempo oportuno y permitió por esa causa que fuera inscrito un embargo y demás actos procesales que se encuentran en curso ante la jurisdicción civil, y en tal sentido en este caso son aplicables los artículos 686 y 687 del Código de Procedimiento Civil, que prohíben la venta del inmueble embargado, bajo pena de nulidad, por lo que no puede ser ejecutada; e) que, la Corte a-qua concluye expresando entre sus motivos que no puede ordenar la ejecución del contrato, en razón de que el juez de derecho común se encuentra apoderado del embargo, pudiendo declarar nula la convención o venta por el hecho de que la misma perjudica al recurrente, quien a su vez es el comprador del bien inmueble; por lo que en cuanto a este punto sobre la ejecución, procedió a sobreseer dicho pedimento, hasta tanto el embargo termine, ya sea con la venta en pública subasta y su adjudicación, o sea mediante desinteresarse al embargante recurrido de conformidad con el artículo 689 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que para una mejor comprensión del presente caso esta Tercera Sala hace la siguiente breve reseña de los hechos que lo conforman: “a) que el señor Simón Manuel Gutiérrez Henríquez adquiere por compra una porción de terreno de 188,442.00 Metros cuadrados dentro de la parcela 142-C del Distrito Catastral No.6, del Municipio de Mao, Provincia Valverde, mediante contrato de venta de fecha 25 de febrero del año 2011, convenido con el señor Carlos Miguel Vargas Filpo; b) que, además, el señor Simón Manuel Gutiérrez Henríquez es propietario de una porción de terreno dentro de la misma parcela 142-C, ascendente a un área de 22, 010.2 mts., amparada en la constancia anotada matrícula No. 0800005742; c) que, en fecha 20 de Junio del año 2012, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, aprobó los trabajos de deslinde solicitado por el señor Simón Manuel Gutiérrez Henríquez con relación a las porciones de terreno arriba descritas, dentro del ámbito de la parcela objeto de la presente litis, resultando la parcela 21958960013 con un área de 199,762.37 Mts; d) Que, el señor Simón Manuel Gutiérrez Henríquez solicita ante el tribunal de tierras de primer grado, además de la aprobación judicial de los trabajos técnicos realizados dentro de la parcela objeto del presente asunto, la ejecución del acto de venta mediante el cual el señor Simón Manuel Gutiérrez Henríquez, sustenta sus derechos dentro de la porción de terreno 188,442.00 Metros cuadrados; e) Que, en el proceso de instrucción de dicha solicitud interviene el señor Reynaldo Marrero en calidad de acreedor quirografario de los señores Carlos Miguel Vargas Filpo y su esposa la señora Marielys Rafaelina Genao Pérez, con relación a los derechos registrados

dentro de la porción de terreno de 188,442.00 Metros cuadrados, dentro de la parcela 142-C, más arriba descrita, conforme acto auténtico de fecha 31 de agosto del año 2010, haciendo constar que con relación a dicha porción existe un proceso de embargo inmobiliario ante la Jurisdicción Civil, por lo que se opone a la aprobación de los trabajos técnicos realizados dentro de la parcela, así como la ejecución del contrato de venta a favor del comprador señor Simón Manuel Gutiérrez Henríquez;

Considerando, que del análisis del presente caso se puede verificar que en la sentencia hoy impugnada se realizó un estudio con relación a la ejecución del acto de venta solicitado en cuanto a indicar y establecer que el mismo no fue ejecutado en el tiempo oportuno y está afectado, en consecuencia, de una nulidad relativa, que impide su ejecución por haber sido transferido dentro de un proceso de embargo inmobiliario de conformidad con el artículo 686 del Código de Procedimiento Civil, lo cual esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, entiende es correcto, en razón de que si bien el contrato de venta es de fecha 25 de noviembre del 2011, el mismo al no ser inscrito ante el registro de títulos no tiene el efecto del registro, que es constitutivo y convalidante del derecho, y que además no admite derechos, cargas ni gravámenes ocultos, en virtud del artículo 90, párrafo II, de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario; por lo que al no haber sido registrado el referido acto ante el órgano competente antes de iniciado el proceso de embargo inmobiliario, el mismo no le era oponible al señor Reinaldo Marrero y por tanto imposibilitó en ese momento, tal y como hace constar la Corte a-quá, su ejecución; en consecuencia, procede rechazar los vicios alegados de desnaturalización y falta de base legal, en cuanto a este punto ;

Considerando, que sin embargo, la Corte a-quá estableció que la porción de terreno de 188,442.00mts., es propiedad del Carlos Miguel Vargas Filpo, y no del solicitante del deslinde, y procedió a acoger los referidos trabajos de deslinde a favor del vendedor y no del adquirente y solicitante del deslinde Simón Miguel Gutiérrez Henríquez, por ser correctos y conforme a la ley, sin tomar en cuenta que en dicha aprobación técnica se incluían dos porciones de terreno, una de las cuales, la porción de 22,010.2 Mts., es propiedad del señor Simón Manuel Gutiérrez Henríquez, resultando dicha decisión extra petita y errada, al decidir más allá de lo solicitado en las conclusiones por las partes, lesionando el derecho de propiedad de Simón Miguel Gutiérrez Henríquez al otorgar al Carlos Miguel Vargas Filpo más allá de lo que le corresponde en derecho, esto en relación a la porción de 22,010.2 Mts., perteneciente a la parte hoy recurrente, así como también acoger unos trabajos de deslinde que no fueron solicitados ni gestionados por Carlos Miguel Vargas Filpo y que además, varía o modifica la designación catastral del inmueble contra el cual se está realizando un proceso de embargo inmobiliario;

Considerando, que por lo arriba expuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia procede a acoger el presente recurso de casación, en cuanto al punto planteado, por incurrir la sentencia impugnada en los vicios denunciados;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquél de donde proceda la sentencia que ha sido casada;

Considerando, que de conformidad con la parte in fine del párrafo 3ero., del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación las costas podrán ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

Por tales motivos: Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte el 26 de Diciembre del 2013, en relación a la Parcela 142-C, del Distrito Catastral No. 6 del Municipio de Mao, Provincia Valverde, resultando la Parcela 219589690013, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, en cuanto al punto indicado en el cuerpo de la presente sentencia, conforme los motivos expuestos en la misma y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; Tercero: 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 7 de septiembre de

2016, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez. 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.