
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de septiembre de 2008.

Materia: Tierras.

Recurrente: Esteban Burgos De la Rosa.

Abogado: Dr. Ernesto Medina Félix.

Recurrido: Miracle Town, S. A.

Abogado: Dr. José Menelo Núñez Castillo.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de septiembre de 2016.

Preside: Sara I. Henríquez Marín.

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 Esteban Burgos De la Rosa, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0770235-9, domiciliado y residente en la calle San Lorenzo núm. 43, Los Mina Nuevo, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 25 de septiembre 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 al Dr. Ernesto Medina Félix, abogado del recurrente Esteban Burgos De la Rosa;

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 3 de noviembre de 2008, suscrito por el Dr. Ernesto Medina Félix, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-001062-4, 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 4 de diciembre de 2008, suscrito por el Dr. José Menelo Núñez Castillo, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0057026-6, abogado de la recurrida Miracle Town, S. A.;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 9 de diciembre de 2008, suscrito por el Dr. Porfirio Bienvenido López Rojas, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0151642-5, abogado de la recurrida Le Groupe Globe, Inc.;

Que en fecha 19 de enero de 2011, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 26 de septiembre de 2016, por la magistrada Sara I. Henríquez Marín, Presidenta en funciones de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí misma, en su indicada calidad, conjuntamente con los magistrados Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco,

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;

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 en ocasión de una Litis Sobre Derechos Registrados (nulidad de contrato), en relación a la Parcela núm. 67-B-415, del Distrito Catastral núm. 11/13, del Municipio de Higüey, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, dictó en fecha 28 de mayo de 2007, la sentencia núm. 72, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por el hoy recurrente, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 25 de septiembre de 2008, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: **1ro.:** *Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Ernesto Medina, Félix a nombre y representación del señor Estebán Burgos De la Rosa, contra la Decisión No. 72 de fecha 28 de mayo del año 2007, en relación con la Parcela No. 67-B-415 del Distrito Catastral No. 11/era de Higüey;* **2do.:** *Rechaza medio de inadmisión presentado por la parte recurrente respecto a que la parte recurrida no tiene calidad para esta demanda por ser improcedente y mal fundado;* **3ro.:** *Rechaza la violación al derecho de defensa alegada por la parte recurrente pues no existe;* **4to.:** *Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Ernesto Medina, Félix a nombre y representación del señor Esteban Burgos De la Rosa, contra la Decisión No. 72 de fecha de 28 de mayo del año 2007, en relación con la Parcela No. 67-B-415 del Distrito Catastral No. 11/era de Higüey, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia;* **5to.:** *Rechaza las conclusiones presentadas en instancia introductiva de recurso de apelación así como las presentadas en audiencia de fondo por representante legal de la parte recurrente por ser improcedentes y mal fundadas;* **6to.:** *Tribunal corrige de oficio el error material deslizado en el ordinal quinto de sentencia apelada en cuanto respecta a que el número que se le puso al Certificado de Título que ampara la Parcela 67-B-145 del Distrito Catastral No. 11/3 del Municipio de Higüey fue 2001-736 y el correcto es 2006-1766;* **7mo.:** *Confirma con modificaciones que no alteran su contenido la Decisión No. 72 de fecha 28 de mayo de 2007, dictada por un Juez de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoger, como al efecto acoge las conclusiones del Dr. Porfirio Bienvenido López Rojas, vertidas en su escrito de fecha 24 de abril del 2007, en representación de Le Groupe Glove, Inc., por consideradas procedentes y fundamentadas en derecho; Segundo: Acoger, como al efecto acoge, en cuanto a la forma la demanda en Intervención Voluntaria hecha por la entidad comercial Miracle Town, S. A., a través de su abogado constituido el Dr. José Menelo Núñez Castillo, por la misma haber sido hecha conforme a la ley; y en cuanto al fondo acoge parcialmente las mismas reservándole a Miracle Town, S. A., el derecho de solicitar la transferencia de la parcela objeto de la presente litis tan pronto presente el acto original de venta con los impuestos fiscales debidamente cubiertos; Tercero: Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones del Dr. Ernesto Medina Félix, vertidas en el escrito de fecha 5 de mayo del 2007, en representación del señor Esteban Burgos De la Rosa, por las mismas ser improcedentes, mal fundadas y por carecer de toda base legal; Cuarto: Ordenar, como al efecto ordena, la nulidad del acto de venta bajo firma privada de fecha 27 de enero del 2007, las firmas por el Dr. Miguel Angel Núñez Corona, intervenido entre la entidad comercial Le Groupe Glove, Inc., y el señor Esteban Burgos De la Rosa, por haberse probado que el mismo fue hecho en fraude a los derechos de Le Groupe Glove, Inc.; Quinto: Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, cancelar el Certificado de Título núm. 2006-1766, expedido a nombre del señor Esteban Burgos De la Rosa y en su lugar expedir uno nuevo a favor de la Compañía Miracle Town, S. A., representada por el Dr. José Menelo Castillo, con el mismo contenido del Certificado de Título núm. 2001-736, que amparaba los derechos de la Parcela núm. 67-B-415 del Distrito Catastral núm. 11/3 de Higüey propiedad de Le Groupe Globe, Inc., previo deposito de original de esta compra con todos sus impuestos fiscales pagados y requisitos exigidos por Registro de Título para transferencia; Sexto: Se ordena al secretario del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, desglosar el Duplicado del Dueño del Certificado de Título núm. 2001-736 que fue expedido a Le Groupe Globe, Inc., el 13 de diciembre de 2001 y enviárselo a Registradora para los fines de lugar; Séptimo: En virtud del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se comunica al Registrador de Títulos de Higüey, para los fines de lugar, que la litis existente la Parcela núm. 67-B-145 del Distrito Catastral núm. 11/3 de Higüey ha sido fallada por medio de la*

presente; **Octavo:** Se ordena al Secretario del Tribunal de Tierras del Departamento Central, que imparta las instrucciones de lugar para que se de cumplimiento a las disposiciones del artículo 48 de Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, para poder protegerlos el derecho de defensa de las partes”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, como medios de su recurso de casación, lo siguiente: “**Primer Medio:** Violación al derecho de defensa y debido proceso; **Segundo Medio;** Falta de base legal y de motivos; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los elementos de derecho”;

Considerando, que en el desenvolvimiento de sus medios, los cuales se reúnen para su estudio por su estrecha vinculación, los recurrentes alegan en síntesis, lo siguiente: “que la Corte a-qua incurre en violación al derecho de defensa y desnaturalización de los elementos de la causa, al ordenar un experticio caligráfico sobre las firmas atacadas a un contrato de venta bajo firma privada en fotocopia y demandado en nulidad, sin citar al recurrente; que el Tribunal a-quo incurre en desnaturalización de los elementos de la causa, al admitir una instancia de adhesión voluntaria de la compañía Miracle Town, S.A., la cual compra un inmueble que ya había sido vendido a un tercero adquirente de buena fe y a título oneroso; que la Corte a-qua no motivó, ni pudo apreciar en su decisión, que luego de que la compañía Le Groupe Globe, Inc., iniciara la Litis Sobre Derechos Registrados, en impugnación o en nulidad del Certificado de Título, aparece esta misma compañía vendiéndole esa misma propiedad ya ajena, a otra compañía”;

Considerando, que para rechazar el recurso de apelación, la Corte a-qua estableció básicamente lo siguiente: “que todos los elementos de pruebas presentados ante este plenario determinan la venta que aparece ejecutada a favor del señor Esteban Burgos de la Rosa no fue firmada por el representante de la Compañía Le Groupe Globe Inc., y que se hizo por medio de hechos fraudulentos y es necesario ponderar si el comprador tenía conocimiento de esta situación y este tribunal procede hacerlo y hemos podido constatar partiendo de que todo acto debe ser leído antes de ser firmado, que el documento que dio origen a esta transferencia a favor del señor Esteban Burgos De la Rosa presenta irregularidades que han sido constatadas y verificadas por este Tribunal, por medio de documentos y trabajos técnicos como son; que no fue otorgado por el representante legal de la firma Le Groupe Globe Inc.; que este señor no se encontraba en el país en el momento de esta firma; que en su parte final se lee “que fue hecho y firmado ... en Santo “ (sic) situación que entra en contradicción con el cuerpo mismo donde se lee “que las partes se encontraban accidentalmente en Bonao”, que el notario que aparece legalizando este documento no legalizó el mismo, estas situaciones unidas al que comprador no ha querido depositar el Certificado que posee no obstante requerírsele son evidencia de que tenía conocimiento de lo que estaba pasando y se ha formado la convicción de que en esta operación existieron maniobras dolosas y engaños desde su comienzo en toda esta operación y que el comprador no estaba ajeno a las mismas, pues basta la lectura del acto y frente a estas situaciones no podemos decir que este adquirente es un tercero de buena fe y a título oneroso, pues los hechos y circunstancias dicen otra cosa; no obstante lo aquí planteado existe un principio de que el fraude todo lo corrompe y todas estas acciones realizadas al margen de la ley son fraudulentas y todo acto que se realiza teniendo como sostén las mismas es nulo”;

Considerando, que a los fines de examinar la alegada violación al derecho de defensa y al debido proceso, en la parte inicial de los medios antes reunidos, que la Corte a-qua ordenó mediante sentencia in-voce, un experticio caligráfico de la firma del señor Rocco D. Fruscia, cuyo resultado según consta en la decisión impugnada, específicamente en el segundo resulta, pagina 9 y 10, fue el siguiente. “*El examen pericial determinó que los factores de identificación de la firma que aparece en el referido contrato, no son compatibles, con los rasgos caligráficos de la firma que aparece en los documentos marcados como evidencia (B). Firmado por el Lic. Carlos Manuel Núñez Morel, Analista Forense (documento que fue anexado al expediente)*”;

Considerando, que el llamado debido proceso consiste en el derecho de toda persona a ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier juicio; que se entiende que ha habido violación al derecho de defensa y al debido proceso cuando no se ha observado el debido respeto de las reglamentaciones jurídicas del proceso;

Considerando, que las argumentaciones expuestas por la Corte a-qua en la sentencia objetada, referidas precedentemente, son correctas y valederas en buen derecho, por cuanto se inscriben plenamente en el poder de apreciación que les acuerda la ley a los jueces del orden judicial, quienes en el ejercicio discrecional de sus funciones disponen de suficiente autoridad para ordenar o desestimar, con la condición de dar los motivos pertinentes como mejor convenga a una adecuada administración de justicia, las medidas de instrucción que les propongan las partes litigantes, siempre que su decisión no viole la ley, ni constituya un atentado al debido proceso; que, en la especie, la realización del experticio caligráfico descansa, como se ha visto, en comprobaciones y razones de hecho debidamente sopesadas por la jurisdicción a-qua, las cuales escapan al control casacional, por no haberlas desnaturalizado ni conllevar dicha decisión violación alguna al derecho de defensa, como erróneamente aduce el recurrente; dado que, como se expresa anteriormente, el tribunal a-quo dio a conocer el resultado de lo decidido, por lo tanto, el aspecto examinado en los medios reunidos, carece de sentido y debe ser desestimado;

Considerando, que en cuanto a la desnaturalización de los elementos de la causa, por parte de la Corte a-qua, al admitir según el recurrente, la intervención voluntaria de la compañía Miracle Town, S.A., es preciso rechazar dicho agravio, dado que la participación de dicha compañía por ante la Corte a-qua fue como parte recurrida, no como interviniente voluntario como erradamente lo entiende la recurrente; que esta última calidad fue ostentada por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, no así por ante la Corte a-qua, que es la sentencia que se recurre en casación y sobre la cual deben dirigirse los agravios del recurso;

Considerando, que en relación a la alegada falta de motivos, propuesta por los recurrentes, es preciso transcribir lo indicado al respecto por la Corte a-qua, que es: “ que los alegatos presentados contra la Compañía Miracles Town S.A. en cuanto a la relación que puede tener con la Compañía Le Groupe Globe Inc., son simples especulaciones, y no merecen ser ponderadas; que en cuanto a la calidad para accionar, ha sido presentado por el representante legal de esta compañía una fotocopia de una compra que hizo a la Compañía Le Groupe Globe Inc., que una vez presentado el original con sus impuestos fiscales pagados y demás requisitos exigidos por el Registro de Título correspondiente tendrá como consecuencia la transmisión de los derechos de la compañía Le Groupe Globe Inc. a compañía compradora pues todo propietario tiene el derecho de disponer de su inmueble y vendérselo a quien desee”;

Considerando, que aunque la Corte a-qua según consta en el fallo cuestionado, decidió a bien no ponderar los alegatos dirigidos por el recurrente contra la compañía Miracles Town S.A., sin embargo, en razón de que gran parte de sus motivaciones como en el dispositivo del fallo atacado se ajusta a lo que procede en derecho y a la realidad de que los recurrentes no aportaron ninguna prueba que permita destruir la presunción de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso de que está protegida la compañía Miracles Town S.A., contrario al señor Esteban Burgos De la Rosa, del cual quedó comprobado que la venta ejecutada a su favor sobre el inmueble objeto de la presente litis, no fue firmada por el representante de la Compañía Le Groupé Inc., lo que demuestra los hechos fraudulentos realizados por el recurrente y que fueron debidamente comprobados por la Corte a-qua; por lo que, esta Sala de la Suprema Corte de Justicia procede rechazar dicho agravio, pero proveyendo de oficio a dicha sentencia en ese sentido, de motivos idóneos que justifiquen lo decidido por la Corte a-qua;

Considerando, que, por todo lo anterior, esta Sala de la Suprema Corte de Justicia estima correctas las razones expuestas por dicho tribunal en la sentencia impugnada, lo que conlleva a que el presente recurso sea rechazado;

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 señor Esteban Burgos de la Rosa, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 25 de septiembre de 2008, en relación a la Parcela núm. 67-B-415, del Distrito Catastral núm. 11/13, del Municipio de Higüey, cuyo dispositivo se copia anteriormente; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento y las distrae a favor de los Dres. Porfirio Bienvenido López Rojas y José Ménelo Núñez Castillo,

quienes afirman haberlas avanzados en su mayor parte;

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

Firmado: Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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.