
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 19 de septiembre de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: Andrés Antonio Freites Vásquez.

Abogados: Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Jonathan Manuel Comprés Gil, Henry Jonás Cruceta López y Licda. Patricia Gómez Ricourt.

Recurridos: Domingo Antonio Durán y compartes.

Abogado: Dr. Guillermo Galván.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 18 de enero de 2017.

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 Andrés Antonio Freites Vásquez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0089698-4, domiciliado y residente en la calle Manuel de Jesús Troncoso núm. 47, Ensanche Piantini, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 19 de septiembre de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 abril de 2015, suscrito por los Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Jonathan Manuel Comprés Gil, Patricia Gómez Ricourt y Henry Jonás Cruceta López, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0118088-9, 047-0181354-7, 047-0023704-5 y 047-0172271-4, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen 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 mayo de 2015, suscrito por el Dr. Guillermo Galván, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0084422-0, abogado de los recurridos Domingo Antonio Durán, Ángel Vinicio, Angélica Antonia, Carmen Altagracia, Dora María, Ana Mercedes y Juana Lucía, de apellido Tejada Abreu;

Que en fecha 30 de noviembre de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 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 a una litis sobre derechos registrado, con relación a la parcela no. 983, del Distrito Catastral No. 3,

del Municipio de Jarabacoa, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, debidamente apoderado, dictó en fecha 27 de mayo del 2013, la sentencia núm. 02062013000341, cuyo dispositivo es el siguiente: “En el Distrito Catastral No. 5, del municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega, en cuanto a la demanda reconvenional; Único: Rechazar, como al efecto se rechaza, la instancia depositada en este Tribunal en fecha 1 de febrero del 2011, suscrita por el Dr. Guillermo Galván, en representación del señor Domingo Antonio Durán Durán y Ángel Vinicio Tejada Abreu, en contra del señor Andrés Antonio Freitas Vásquez, en la cual solicita, la reparación moral del perjudicado y la indemnización por daños y perjuicios correspondiente conforme a lo dispuesto por el Código Civil por la suma RD\$5,000,000.00, ya que no se indicó al tribunal los medios probatorios que justificaran la intención deliberada de hacer un daño ni se definió de forma evidenciable estos alegatos, entendiendo estas acciones como la actuación de una persona haciendo uso de sus facultades de ejercer un derecho y accionar en justifica; en cuanto al fondo, **Primero:** Acoger, como al efecto acoge con modificaciones, la instancia introductiva de demanda, depositada en fecha 8 de diciembre del 2010, suscrita por Licenciados Sandy Manuel Rosario Reyes, Patricia Gómez Ricourdt y Henry Jonás Cruceta López, en cuanto a que se acoge como bueno y valido el acto de venta de fecha ocho (8) del mes de noviembre del año 1991, intervenido entre Vinicio Tejada y Domingo Antonio Durán Durán, legalizado por el Notario Público del Municipio de Jarabacoa, Lic. Luis Eugenio Cruz Mena; **Segundo:** Rechazar como al efecto rechaza el acto de venta de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año 1992, intervenido entre Domingo Antonio Durán Durán y Andrés A. Freitas Vásquez, legalizado por el Notario Público del municipio de Jarabacoa, Dr. Francisco Archibaldo Vásquez T. y Archivaldo Vásquez T. y acoger como afecto acoge el mismo como una garantía conforme lo establece el pagaré notarial, lo cual quedo evidenciado por el depósito del pagaré notarial instrumentado en la misma fecha 28 del mes de enero del 1992, por la misma suma de RD\$120,000.00 entre las mismas partes y ante el mismo Notario Dr. Archivaldo Vásquez, coincidiendo con las declaraciones de las partes en audiencia, quedando establecido, de forma indudable que existieron relaciones comerciales entre el demandante y el demandado, quedando indicado que el acto de venta nunca existió y sólo fue una garantía ante la deuda existente; **Tercero:** Ratificar como al afecto ratifica la Resolución de fecha 24 de octubre del 2005, relacionada a la Parcela No. 983 del D. C. 3, Jarabacoa, Provincia de la Vega, dictada por los Magistrados Licdo. Juan Antonio Fernández, Fabio Guerrero Batista y Danilo Antonio Tineo S., que ordena la expedición de un certificado por pérdida del anterior, ya que la misma fue solicitada en virtud de los actos a los cuales debía garantía el beneficiario del Certificado de Título, quien los otorgará y al mismo tiempo tenían calidad para realizar dicho procedimiento; **Cuarto:** Rechazar como al efecto rechaza el escrito de defensa como las conclusiones Dr. Guillermo Galván, en representación del señor Domingo Antonio Durán Durán y Ángel Vinicio Tejada Abreu, ya que de acogerse quedarían aniquilados los derechos del señor Domingo Antonio Durán Durán (su representado) ya que su solicitud consistió en que los actos de venta debieron haberse presentado en el saneamiento, pero si lo anterior es cierto no menos cierto es que el inmueble objeto del saneamiento realizado con posterioridad a los actos de transferencia consentidos por el dueño original del terreno o sus herederos permanece en el patrimonio de éstos, deben la garantía de los causahabientes, obligando al tribunal en caso de una litis sobre terreno registrado, a determinar si la transferencia solicitada por los adquirentes está fundada en documentos que, aunque no se hicieron valer en el saneamiento, pero si lo anterior es cierto no menos es que el inmueble objeto del saneamiento realizado con posterioridad a los actos de transferencia consentidos, por el dueño original del terreno o sus herederos permanece en el patrimonio de éstos, deben la garantía los causahabientes obligando al tribunal en caso de una litis sobre terreno registrado a determinar si la transferencia solicitada por los adquirentes está fundada en documentos que, aunque no se hicieron valer en el saneamiento, son oponibles a los vendedores y además si alguno de los herederos reconocen esas ventas y otros no, deben u ordenarse todas las medidas que tienen a establecer la seriedad o no de esta negativa, y ante tales ponderaciones se le ordena al Registrado de Título lo siguiente: **Quinto:** Ordenando al Registrador de Títulos del Departamento de

La Vega, rebajar del Certificado de Título No. 94-83 señor Vinicio Tejada y anotar al pie, expedir un nuevo Certificado de Título, consistentes en una porción de terreno con una extensión superficial de cero hectáreas (00 Has) sesenta y dos áreas (62 As) ochenta y ocho punto sesenta y cuatro centiáreas (88.64 Cas.) equivalente a diez (10) tareas nacionales, dentro de la Parcela No. 983 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega a favor de Domingo Antonio Durán Durán, dominicano, mayor de edad, casado, negociante, domiciliado y residente en la de pinar Quemado en el municipio de Jarabacoa, provisto de la cédula de identidad y electoral No. 050-0014703 en virtud del acto de venta de fecha ocho (8) del mes de noviembre, del año 1991, legalizado por el Dr. Luis Eugenio Cruz Mena de forma intransferible y una certificación por el resto de los derechos a favor de los sucesores del Vinicio Antonio Tejada, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de Cédula No. 5130, serie 47, domiciliado y residente en pinar Quemado por un resto de 01 Has., 56 As., 49 Cas., 36 Dmt de forma intransferible; **Sexto:** Ordenar como al efecto ordena a Registradora de Títulos de la Vega inscribir en el Registro complementario del Certificado de Título No. 94-83 una hipoteca judicial en virtud de la certificación del acto autentico del protocolo del Dr. Francisco Archivaldo Vásquez de fecha 16 de diciembre del 2010 contentivo del pagaré notarial (Acto No. 3) donde consta el préstamo hecho por el señor Andrés Antonio Freites Vásquez al señor Domingo Antonio Durán Durán, de fecha 28/01/1992 por la suma RD\$120,000.00 más los intereses y comisiones convenidas con un vencimiento de fecha 28 de abril de 1992, dentro de la parcela en referencia No. 983 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Jarabacoa, provincia La Vega y expedir una certificación al acreedor Andrés Antonio Freites Vásquez, dominicano, mayor de edad, casado con la señora Virginia Eugenia Heisen Bogart, empresario, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0089698-4, domiciliado y residente en la calle Manuel de Jesús Troncoso, No. 47, del Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional y obtenerse de expedir la Certificación hasta tanto sean depositados los recibos del pago de los impuestos en la Dirección de Impuestos sobre la Renta; **Séptimo:** Rechazar como al efecto rechaza la solicitud del desalojo del señor Domingo Antonio Durán Durán, o cualquier tercero detentador, que se encuentra ocupando el inmueble objeto del presente por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Octavo:** Compensar como al efecto compensa el pago de las costas por nadie haber sucumbido conforme lo establecido en el artículo 131 del código Procedimiento Civil que establece que los jueces puedan también compensar las costas, en el todo o en la parte, si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos, o cuando concedan un plazo de gracia a algún deudor; **Noveno:** Ordenar como efecto ordena comunicar esta sentencia a la y a la Dirección Regional de Mensura Catastral del Departamento de La Vega y la Dirección Regional de Mensura Catastral del Departamento Norte, para que tomen conocimiento del asunto a los fines de lugar correspondientes”; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó en fecha 19 de septiembre del 2014, la sentencia núm. 2014-00404 ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge, en cuanto a la forma el Recurso de Apelación interpuesto por el Dr. Guillermo Galván, en representación de los señores Domingo Antonio Durán Durán y Ángel Vinicio Tejada Abreu, contra la sentencia No. 02062013000341, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año 2013, en relación a la Litis sobre Derechos Registrados en demanda de ejecución de Acto de Venta y Desalojo, de la Parcela No. 983, del Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega, por los motivos que se han expuesto en esta decisión, en el fondo, acoge, el recurso de apelación principal en lo que respecta a los ordinales tercero, cuarto y quinto de dicho recurso; **Segundo:** Acoge, en cuanto a la forma el recurso de apelación incidental interpuesto por los Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Jonathan Manuel Compres Gil, Patricia Gómez Ricourt y Henry Jonás Cruceta López en representación del señor Andrés Antonio Freites Vásquez, contra el ordinal cuarto de la sentencia No. 02062013000341, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año 2013, en relación a la Litis sobre Derechos Registrados en demanda de Ejecución de Acto de Venta y Desalojo, de la Parcela No. 983, del Distrito Catastral No. 3, del Municipio de

Jarabacoa, Provincia de La Vega, por los motivos que se exponen en esta decisión. En cuanto al fondo rechaza el mismo por improcedente; **Tercero:** Confirma única y exclusivamente en cuanto al rechazamiento de la demanda reconvenional y revoca en cuanto al fondo la sentencia No. 02062013000341, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año 2013, en relación a la litis sobre derechos registrados en demanda de ejecución de Acto de Venta y Desalojo, de la Parcela No. 983, del Distrito Catastral No. 3, del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega, cuyo dispositivo por disposición de este Tribunal, regirá de la manera siguiente: **Cuarto:** Rechaza las conclusiones en cuanto a la demanda incidental, suscrita por los Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Patricia Gómez Ricourdt y Henry Jonás Cruceta López, en nombre y representación del señor Andrés Antonio Freites Vásquez, en solicitud de ejecución de acto de venta y desalojo, por no cumplir los referidos actos con las formalidades legales establecida por esta ley; reservando el derecho a interés de partes una vez cumplida dicha formalidades, el derecho de accionar en justicia y reintroducir la demanda de que se trata; **Quinto:** Anula con todas sus consecuencias jurídicas la Resolución de fecha 24 del mes de octubre del año 2005, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte, que ordena expedir un nuevo Certificado de Título (Duplicado del dueño), por pérdida del anterior, y por vía de consecuencia; **Sexto:** Ordena al Registrador de Títulos de La Vega, lo siguiente: a) Cancelar el duplicado del dueño en el Certificado de Título núm. 94-83, que fue expedido por pérdida en fecha 16 del mes de enero del año 2006, a favor del señor Vinicio Antonio Tejada, como consecuencia de la Resolución de fecha 24 del mes de octubre del año 2005, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte; b) Mantener con toda su fuerza y vigencia el duplicado del dueño en el Certificado de Título núm. 94-83 que ampara la Parcela No. 983 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega, expedido por la oficina de Registro de Títulos de La Vega, en fecha 22 de febrero del 1994, a favor del señor Vinicio Antonio Tejada, por una porción de 10,969 metros cuadrados y sus mejoras, es decir del 50% de la Parcela en litis; c) Levantar por haber cesado las causas que le dieron origen, a la litis sobre terreno registrado u oposición inscrita sobre la parcela de referencia que tenga su fundamento en la instancia depositada en fecha 8 de diciembre del 2010, suscrita por Licdos. Sandy Manuel Rosario Reyes, Patricia Gómez Ricourdt y Henry Jonás Cruceta López, en nombre y representación del señor Andrés Antonio Freites Vásquez, que por esta sentencia se falla; **Séptimo:** Compensa el pago de las costas del procedimiento por nadie haber sucumbido conforme lo establecido en el artículo 131 del Código procedimiento”;

Considerando, que las recurrentes en su memorial introductivo proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación al artículo 69 y otros de la Constitución de la República. Violación al Derecho de Defensa. Sentencia grosera; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 1582, 1583, 1101, 1108, 1603 y 1604 del Código Civil Dominicano. Falta de base legal; **Tercer Medio:** Falta de motivos de la sentencia recurrida”;

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 cual 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”;

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de sus medios de casación primero, segundo y tercero, reunidos por su vinculación y para una mejor solución del presente caso, expresa en síntesis, lo siguiente: a) que, los jueces de la Corte incurrieron en los vicios y violaciones denunciadas en el memorial de casación suscrito, en el sentido de que se está ante una sentencia complaciente, que falló con celeridad para reconocer los intereses del Estado, sin tomar en cuenta los plazos, e indicando que la parte hoy recurrente no pudo depositar sus escritos justificativos de conclusiones, sin verificar la Corte a-qua si las notas de audiencia estuvieron disponibles para las partes, notas que no fueron entregadas en tiempo oportuno; violentando así el derecho de defensa de la parte recurrente, ya que al no estar transcritas a tiempo el hoy recurrente no estuvo en condiciones de producir su escrito justificativo de conclusiones; b) que, en la continuación de sus medios

presentados, la parte recurrente alega que en virtud de los artículos 1582, 1603, 1604, 1101, 1108, 1134 y 1135 del Código Civil se establecen las condiciones para la venta, las obligaciones de las partes, principalmente la obligación que tiene el vendedor de entregar y garantizar la cosa; por lo que al cumplir el referido acto de disposición todos los requisitos de ley, éste tiene fuerza de ley, y es por tanto, que deben ser ejecutados el mismo, y cumplir con las obligaciones que en él se expresan; que, asimismo, indica la parte recurrente en casación, en virtud de lo que dispone el artículo 1315 del Código Civil, se establece claramente que el fardo de la prueba recae sobre quien reclama la ejecución de una obligación, y debe probarla. Recíprocamente quien presente estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de la obligación; en tal sentido entiende el recurrente que conforme a los documentos aportados, se revela de manera clara e incontestable la convención lícita que obliga al vendedor a cumplir con su obligación de entregar el objeto vendido; pero, hace constar el recurrente, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, despoja de todo derecho a adquirientes de buena fe, aniquilando su derecho real, por lo que la sentencia está viciada por falta de base legal; c) que para finalizar la parte recurrente expone que la Corte a-qua no justifica ni motiva su sentencia, incurriendo en los vicios de fondo antes indicados, tampoco hubo suficiente ponderación de todas las instancias recorridas, ni de las documentaciones depositadas, que avalan sus pretensiones, violentando así su derecho de defensa, el de la lealtad procesal y el debido proceso de ley;

Considerando, que en cuanto al primer medio planteado, relativo a la violación al derecho de defensa y el debido proceso, se desprende del análisis realizado a la sentencia objeto del presente recurso, y a lo expresado en el referido medio, que la parte hoy recurrente no prueba los hechos ni desarrolla los alegatos que sustentan el vicio denunciado, ya que no se comprueba que la sentencia dictada haya sido realizada con anterioridad a la transcripción y comunicación del acta de audiencia, cuando la referida decisión otorgó el plazo para depositar los escritos justificativos de las conclusiones, ni tampoco se verifica que el apelante haya recibido o tomado conocimiento del acta con posterioridad al fallo; es por esto, que dicho vicio se limita a ser una simple afirmación o alegato no comprobado, y en consecuencia, se desestima por improcedente e infundado;

Considerando, que asimismo, del análisis del medio de casación arriba planteado y de los motivos que contiene la sentencia hoy impugnada, se ha comprobado que los jueces de la Corte a-qua para rechazar la ejecución del acto de venta de fecha 08 de noviembre del año 1991, suscrito entre el señor Domingo Antonio Durán Durán, y el señor Andrés Antonio Freites Vásquez, hicieron constar entre otras cosas, lo siguiente: a) que el señor Andrés Antonio Freites Vásquez, no demostró ni aportó pruebas que demostrara la operación de transferencia del inmueble; b) que, lo que sí evidenciaron fue que entre los señores Domingo Antonio Durán Durán y Andrés Antonio Freites Vásquez, lo que existe es un pagaré notarial donde el primero le toma prestado al segundo la cantidad de ciento veinte mil pesos (RD\$120,000.00), el cual será pagadero con la entrega de café o en su defecto pagado en efectivo, quedando afectados todos los bienes del deudor habidos y por haber en caso de incumplimiento de la referida obligación, préstamo que el recurrente principal y recurrido incidental dice haber cumplido con el pago del mismo; c), que asimismo, hace constar la Corte, que no obstante los hechos indicados, en el caso del acto en cuestión, el mismo no procede su inscripción como un privilegio, en vista de que el deudor no posee derechos registrados dentro de la parcela en litis, y porque el acto que pretende hacer valer, como acto de venta de fecha 08 de noviembre del 1991, es una simple fotocopia; que, en conclusión, la Corte a-qua decide que en virtud de las situaciones arribas descritas, no puede proceder a ordenar la transferencia solicitada por el señor Antonio Freites Vásquez;

Considerando, que de lo arriba expuesto se desprende, así como del estudio del caso realizado, que el inmueble en litis se encuentra registrado en la actualidad a favor del señor Vinicio Antonio Tejada, y no a favor del deudor señor Domingo Antonio Durán Durán, contra quien se persigue la transferencia de una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela no. 983, del Distrito Catastral No.3 del Municipio de Jarabacoa, Provincia de la Vega; por lo que tal y como lo estableció la Corte, no es posible registrar ni ejecutar un acto sobre derechos de propiedad aún no registrados a favor del deudor, mucho menos realizar una ejecución basado en la fotocopia de un documento, por lo que los argumentos presentados por la parte hoy recurrente carecen de sustentación jurídica; además, los argumentos de la parte recurrente en casación no ataca los motivos estipulados por los

jueces de la Corte, sino que simplemente se limita a alegar que dicho contrato cumple con los requisitos establecidos para la validez de los actos traslativos, sin alegar vicios atribuibles a las sustentaciones dadas en la sentencia;

Considerando, que para finalizar, se comprueba que la Corte a-qua estableció motivos y criterios suficientes que sustentan su decisión, estableciendo motivos claros y eficientes; es por ello que no se comprueban los vicios y violaciones alegadas; en consecuencia procede rechazar el recurso de casación presentado.

Por tales motivos, **Primero:** se rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Andrés Antonio Freites Vásquez, contra la sentencia 2014-00404 dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte en fecha 19 de septiembre del año 2014, en relación a la Parcela No. 983 del Distrito Catastral No. 3, del municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho del Dr. Guillermo Galván, quien afirma haberla avanzado 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 18 de enero de 2017, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, 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.