
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 15 de octubre de 1999.

Materia: Civil.

Recurrente: Faustino Pión Lappost.

Abogado: Dr. Eulogio Santana Mata.

Recurrida: Reina Jiménez Rodríguez.

Abogados: Dr. Pedro Rafael Castro Mercedes, Licdos. Luis Aybar y Pedro Leandro Castro Mercedes.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 28 de febrero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por el señor Faustino Pión Lappost, dominicano, mayor de edad, casado, hacendado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0002945-2, domiciliado y residente en el paraje La Colonia del Cedro, sección El Jovero, del municipio de Miches, provincia El Seibo, contra la sentencia civil núm. 696-99, de fecha 15 de octubre de 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Luis Aybar, en representación del Dr. Pedro Rafael Castro Mercedes y el Licdo. Pedro Leandro Castro Mercedes, abogados de la parte recurrida, Reina Jiménez Rodríguez;

Oído el dictamen del procurador general de la República, el cual termina: “a) Que procede rechazar el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida; b) Rechazar recurso por las razones antes” (sic);

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 14 de junio de 2000, suscrito por el Dr. Eulogio Santana Mata, abogado de la parte recurrente, Faustino Pión Lappost, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 28 de diciembre de 2000, suscrito por el Dr. Pedro Rafael Castro Mercedes y el Licdo. Pedro Leandro Castro Mercedes, abogados de la parte recurrida, Reina Jiménez Rodríguez;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 25 de abril de 2001, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc y Julio Genaro Campillo Pérez, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 20 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad y a los magistrados Martha Olga García Santamaría, Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el art. 2 de la Ley núm. 294, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda civil en desalojo intentada por el señor Faustino Pión Lappost, contra los señores Sonia Peguero Candelaria y Julio Torres Medina, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de El Seibo dictó el 20 de febrero de 1996, la sentencia civil núm. 17-96, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: RATIFICAR, como al efecto RATIFICA, el Defecto en contra de las partes Demandadas SONIA PEGUERO CANDELARIA y JULIO TORRES MEDINA, por falta de concluir en la audiencia celebrada al efecto; SEGUNDO: ACOGER, como al efecto ACOGE, en todas sus partes, las conclusiones producidas por el DR. VICENTE MARTE JIMÉNEZ, a nombre y representación del Demandante: FAUSTINO PIÓN LAPPOTS (sic), por los motivos expuestos precedentemente en el cuerpo de ésta, y en consecuencia: a) ORDENA la entrega inmediata: Un solar y sus mejoras, con área superficial de CATORCE punto sesenta (14.60) metros de frente, por DIECIOCHO (18) Metros de fondo, ó sea DOSCIENTOS SESENTA Y DOS punto OCHENTA (262.80) Metros Cuadrados, consistente en una casa construida de blocks, piso de cemento y techada de zinc, techada de blocks y madera, con DOS (2) aposentos, sala, comedor, y todas sus anexidades y dependencias, ubicada en la calle Gastón F. Deligne No. 116, del Municipio de Miches, cercado de alambre de púas, son sus linderos: Al Norte, La calle Gastón F. Deligne; Al Sur: Sucesores de Meraldo Candelaria; Al Este: Pablo Pepeín; y Al Oeste, Sura Contreras; b) DISPONE el Desalojo inmediato de los Señores SONIA PEGUERO CANDELARIA y JULIO TORRES MEDINA, o de cualquier persona que se encuentre habitando u ocupando el referido inmueble por motivos expuestos; c) ORDENA que la presente Decisión sea Ejecutoria Provisionalmente y sin fianza, no obstante cualquier recurso; y d) COMISIONA a cualquier Alguacil competente para la Notificación de la presente Sentencia por ser de ley; TERCERO: CONDENAR, como al efecto CONDENA a los señores SONIA PEGUERO CANDELARIA y JULIO TORRES MEDINA, al pago de las costas civiles del presente proceso, distrayéndola a favor y provecho del DR. VICENTE MARTE JIMÉNEZ, quien afirma estarla avanzando en su totalidad” (sic); b) con motivo de la demanda civil en recurso de tercería incoada por la señora Reina Jiménez Rodríguez, contra el señor Faustino Pión Lappost, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de El Seibo dictó el 20 de noviembre de 1997, la sentencia civil núm. 208-97, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: RECHAZAR, como al efecto RECHAZA en todas sus partes, las conclusiones producidas por los DRES. PEDRO LEANDRO CASTRO MERCEDES y PEDRO RAFAEL CASTRO MERCEDES, a nombre y representación de la Recurrente en Tercería: REINA JIMÉNEZ RODRÍGUEZ, por motivos expuestos precedentemente en el cuerpo de éste; SEGUNDO: ACOGER, como al efecto ACOGE en todas sus partes, las conclusiones formulada (sic) por el DR. VICENTE MARTE JIMÉNEZ, a nombre y representación de la parte Demandada en Tercería: FAUSTINO PIÓN LAPPOTS (sic), por ser justas y reposar en fundamentos legales, y en consecuencia: a) DECLARA Nulo en la forma y carente de base legal en el fondo, el recurso de Tercería, ejercido por la Señora: REINA JIMÉNEZ RODRÍGUEZ, por no haberlo ejercido como manda la ley; b) MANTIENE en todas sus partes la Sentencia de fecha VEINTE (20) del mes de FEBRERO, del año 1996, dictada por este, Honorable Tribunal, por descansar en la Ley; y c) Comisiona a cualquier Alguacil competente, pura (sic) la Notificación de la presente Demanda por ser de Ley; TERCERO: CONDENAR, como al efecto CONDENA, a la parte recurrente: REINA JIMÉNEZ RODRÍGUEZ, al pago de las costas civiles del presente proceso” (sic); c) no conforme con dicha decisión la señora Reina Jiménez Rodríguez, interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 330-98, de fecha 29 de octubre de 1998, instrumentado por el ministerial Miguel Fortuna Marte, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís dictó el 15 de octubre de 1999, la sentencia civil núm. 696-99, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: Admitiendo como bueno y válido en

cuanto a la forma el presente recurso de apelación por haber sido incoado en tiempo hábil y en consonancia con los preceptos legales vigentes; SEGUNDO: Revocado por propia autoridad y contrario imperio, las sentencias Nos. 208/97 y 17/96 dictadas por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de El Seibo en fechas 20 de Noviembre de 1997 y 20 de Febrero de 1996, respectivamente; TERCERO: Condenando al señor Faustino Pión Lappots (sic) al pago de las costas, con distracción de las mismas en provecho de los Dres. Pedro R. Castro Mercedes, Leandro Mercedes y Gabriel Silvestre Zorrilla, quienes afirman haberlas avanzado” (sic);

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial de casación los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación a la Ley 3455 de Organización Municipal del 21 de diciembre de 1952 y sus modificaciones; **Segundo Medio:** Violación a la Ley 2914, sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas del 21 de junio de 1890; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos; **Cuarto Medio:** Fallo ultra y extra petita”;

Considerando, que en su memorial de defensa la parte recurrida solicita que se declare inadmisibile el presente recurso de casación por haber sido interpuesto tardíamente;

Considerando que, según el texto del artículo 5 de la Ley de Procedimiento de Casación, aplicable en la especie, el plazo para la interposición de este recurso era de dos meses a partir de la notificación de la sentencia; que este plazo es franco, conforme lo establece el artículo 66 de la citada ley, de manera tal que no se toman en cuenta ni el día de la notificación ni el día del vencimiento; que la parte recurrida, Reina Jiménez Rodríguez, notificó la sentencia impugnada al recurrente, Faustino Pion Lappost, en fecha 11 de abril del 2000, al tenor del acto núm. 98-2000, instrumentado por el ministerial Miguel Andrés Fortuna Marte, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de El Seibo; que tomando en cuenta que la sentencia impugnada fue notificada en El Seibo el plazo de la casación debe ser aumentado en razón de la distancia conforme a las reglas establecidas por el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil; que entre El Seibo y Santo Domingo existe una distancia de 136.4 kilómetros, de lo que resulta que el plazo para la interposición de este recurso debe ser aumentado 5 días, a razón de un día por cada 30 kilómetros y fracción mayor de 15 kilómetros; que, en virtud de lo expuesto anteriormente, el plazo hábil para la interposición del recurso que nos ocupa comprendía los dos meses y 7 días siguientes a la notificación de la sentencia, venciendo el domingo 18 de junio del 2000, prorrogable al lunes 19 de junio del 2000, por estar cerradas las oficinas de la Secretaría General; que al ser interpuesto el 14 de junio del 2000 el presente recurso, mediante el depósito del memorial correspondiente en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, es evidente que fue incoado en tiempo hábil y, por lo tanto, procede rechazar el incidente examinado;

Considerando, que en el desarrollo de sus primeros tres medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega que la corte a qua desnaturalizó los hechos y documentos de la causa y violó las Leyes núm. 3455 sobre Organización Municipal y núm. 2914 sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas, porque no ponderó el contrato de venta con pacto de retroventa suscrito a su favor por los señores Sonia Peguero Candelaria y Julio Torres Medina en fecha 18 de agosto de 1994, a pesar de que su contrato fue correctamente registrado en el Ayuntamiento del municipio donde se ubica el inmueble vendido, a saber, el Ayuntamiento de Miches, que de acuerdo a los artículos 66 y siguientes de la citada Ley núm. 3455 era el único competente a tal efecto; que, en su lugar, la corte sustentó su decisión en un contrato de venta análogo suscrito a favor de Reina Jiménez Rodríguez que fue registrado con posterioridad al suyo y en un ayuntamiento distinto a aquél donde estaba ubicado el inmueble vendido, a saber, el Ayuntamiento de El Seibo;

Considerando, que del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte que: a) Sonia Peguero Candelaria y Julio Torres Medina (propietarios), y el señor Faustino Pión Lappost (comprador), suscribieron un contrato de venta con pacto de retroventa, en fecha 18 de agosto de 1994, registrado el 22 de agosto del 1994 en la oficina del registro civil del Ayuntamiento Municipal de Miches; b) en fecha 18 de octubre del 1995, Faustino Pión Lappost demandó a Sonia Peguero Candelaria y Julio Torres Medina en desalojo del inmueble vendido por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de El Seibo, tribunal que acogió dicha demanda mediante la sentencia núm. 17-96 de fecha 20 de febrero de 1996; c) Reina Jiménez Rodríguez recurrió en tercería la indicada decisión sobre el

fundamento de que ella había adquirido la propiedad del inmueble objeto del desalojo mediante acto de venta del 10 de agosto de 1994, transcrito en la Conservaduría de Hipotecas de El Seibo, el 10 de octubre de 1995; d) el referido recurso fue rechazado por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de El Seibo mediante la sentencia núm. 208-97, del 20 de noviembre de 1997, sustentándose en que la venta efectuada a favor de la recurrente no era oponible a terceros por no haber sido registrada en el lugar donde está ubicado el inmueble objeto de la litis; e) Reina Jiménez Rodríguez, apeló dicha decisión y su recurso fue acogido mediante la sentencia ahora impugnada en casación;

Considerando, que para sustentar su decisión la corte expresó lo siguiente:

“que en fecha 10 de agosto de 1994, los señores Sonia Peguero Candelaria y Julio Torres Medina, vendieron a la señora Reina Jiménez Rodríguez, el inmueble descrito en el documento de venta celebrado a tales efectos, legalizadas las firmas por el Dr. Firesarnelis Mejía Marte, notario público de los del número para el municipio de El Seibo, transcrita la misma en fecha 10 de octubre del año 1995 en el libro letra R-No. 10, folio 179, bajo el número 110; b) que según contrato de venta con pacto de retroventa fechado 18 de agosto de 1994, legalizadas las firmas por el Dr. Ramón Antonio Reyes de Aza, notario público de los del número para el municipio de Miches, los señores Julio Torres Medina y Sonia Peguero Candelaria, vendieron al señor Faustino Pión Lappost, el inmueble en referencia, bajo los términos y condiciones expresadas en el mismo, acto que fuera registrado en las oficinas del registro civil del Ayuntamiento Municipal de Miches, en fecha 22 de agosto de 1994; que para los fines legales correspondientes, el registro de un documento cualquiera que se instrumente por ante la Oficina del Registro Civil, solo surte efectos en lo referente a que dicho registro da fecha cierta a la pieza sometida a esta formalidad, pero no la hace oponible a terceros; por el contrario, la transcripción en la Conservaduría de Hipotecas de cualquier documento en el que se opere una transmisión de propiedad inmobiliaria, sí surte los efectos deseados, pidiendo ser el documento transcrito esgrimido ante los tribunales como la legítima prueba del derecho de propiedad, todo de conformidad con el artículo 4 de la Ley núm. 637 de 1941 sobre Transcripción Obligatoria de Actos entre Vivos Traslaticivos de Propiedad Inmobiliaria, al decir: “ningún acto entre vivos traslativo de propiedad que no esté transcrito, salvo lo especificado en el artículo 2 de la presente ley, será invocable en los tribunales ni en ninguna oficina pública, y su validez estará en suspenso mientras no sea sometida a la formalidad de la transcripción; que una vez cumplida la ponderación del documento de venta del señor Faustino Pión Lappost, se verifica que dicho acto de venta no ha sido sometido a la transcripción obligatoria como lo establece el artículo 4 de la precitada ley 637, para que así pueda ser invocable por ante los tribunales del orden judicial; que habiéndose contentado con registrar pura y simplemente su venta por ante el Registro Civil del Municipio de Miches, el Sr. Faustino Pión Lappost no está en condiciones de invocarla por ante los tribunales del orden judicial ni en ninguna oficina pública; que tampoco este ha probado que al venta intervenida entre Julio Torres Medina, Sonia Peguero Candelaria y Reina Jiménez Rodríguez, haya sido consumada en fraude del derecho que él asegura detentar sobre el inmueble preindicado” (sic);

Considerando, que ciertamente la Ley núm. 637, del 12 de diciembre de 1941 exige la transcripción obligatoria de todos los actos entre vivos traslativos de propiedad inmobiliaria a pena de que no puedan ser válidamente invocados en ningún tribunal ni ninguna oficina pública, con la evidente finalidad de establecer un régimen de publicidad para las aludidas transacciones en aras de garantizar la seguridad jurídica frente a terceros; que sin embargo, contrario a lo juzgado por la corte a qua, la transcripción de un documento es equivalente a su registro puesto que este consiste precisamente en la transcripción íntegra o de un extracto de los actos públicos o privados en los libros de un registro público por lo que independientemente de la denominación utilizada se trata de la misma operación y surte los mismos efectos;

Considerando, que vale destacar además, que tal formalidad es agotada de parte del interesado con la simple presentación o entrega del documento a la autoridad municipal competente puesto que esta última es la encargada de realizar el registro observando las exigencias legales y de requerir del interesado el cumplimiento de cualquier otro requisito necesario para efectuar su labor al momento de la recepción del documento, lo que se desprende del contenido del artículo 3 numeral 1ro. de la Ley núm. 2914, de fecha 21 de junio de 1890, que dispone que: “El Conservador de Hipotecas está encargado de inscribir y transcribir en los libros correspondientes

y con las formalidades prescritas por el Código Civil y la presente ley, todos los actos que se le entreguen para la conservación de las hipotecas y las consolidaciones de las mutaciones de propiedades inmobiliarias”; que, en consecuencia, una vez el Director de Registro y Conservador de Hipotecas recibe y sella un contrato con la indicación de que ha sido registrado en la oficina del registro civil, así como los datos del número y fecha del registro, como sucedió en la especie, se presume que han sido agotadas las formalidades de publicidad exigidas por la ley;

Considerando, que finalmente, tal como se alega, en estos casos las competencias registrales de las Oficinas del Registro Civil y Conservador de Hipotecas están territorialmente delimitadas a los actos relativos a inmuebles pertenecientes a su demarcación, puesto que se trata de una autoridad municipal es decir, una administración local cuyas atribuciones están inexorablemente circunscritas al área geográfica que compone el municipio al que pertenece, tal como lo evidencia el artículo 9 de la Ley 2914, antes citada, al establecer que “Las inscripciones hipotecarias se hacen en la oficina de hipotecas establecida en la provincia o distrito en que estén situados los bienes sujetos al privilegio o hipoteca”;

Considerando, que por lo tanto, el registro oportuno de un acto traslativo de propiedad por ante las oficinas de registro civil y conservaduría de hipotecas competente es suficiente para satisfacer los requerimientos de la citada Ley 637 del 12 de diciembre de 1941 y habilitar su invocación ante la justicia, así como para hacerlos oponibles a terceros al tenor de lo preceptuado en el artículo 1328 del Código Civil en el sentido de que: “Los documentos bajo firma privada no tienen fecha contra los terceros sino desde el día en que han sido registrados”, lo que evidencia que al desconocer tales efectos al acto de venta con pacto de retroventa suscrito entre Julio Torres Medina, Sonia Peguero Candelaria y Faustino Pión Lappost el 18 de agosto del 1994, no obstante haber sido registrado el 22 de agosto del 1994 por ante la oficina del registro civil del Ayuntamiento Municipal de Miches, la corte a qua incurrió en las violaciones que se le imputan en los primeros tres medios de casación, motivo por el cual procede acoger el presente recurso y casar íntegramente la sentencia impugnada sin necesidad de valorar el cuarto medio propuesto en el memorial;

Considerando, que el artículo 65, numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, permite que en el caso, entre otros, de que una sentencia sea casada por desnaturalización de los hechos, como ocurre en la especie, las costas procesales puedan ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 696-99, dictada en fecha 15 de octubre de 1999, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo se copia en la parte anterior del presente fallo, y envía el asunto a la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en iguales atribuciones civiles; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Cristiana A. Rosario, 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.