

SENTENCIA DEL 30 DE MARZO DE 2011, NÚM. 35

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 26 de noviembre de 2008.
Materia: Tierras.
Recurrentes: Francisco Orlando Tavárez y Aileen Mary Vega.
Abogados: Licda. Aledina Cuevas y Dr. José Omar Valoy Mejía.
Recurrida: Ana María Jerez Tineo de Torres.
Abogados: Dr. Fausto C. Ovalles y Lic. Yonis Luis Reyes Ramírez.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 30 de marzo de 2011.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Francisco Orlando Tavárez, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-1756764-4 y Aileen Mary Vega, dominicana, mayor de edad, con pasaporte núm. 101866628, ambos domiciliados y residentes en la calle 27 Oeste núm. 65, Apto. 102-C, bloque C. residencial Balcones de Las Praderas, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 26 de noviembre 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 a la Licda. Aledina Cuevas, por sí y por el Dr. José Omar Valoy Mejía, abogados de los recurrentes Francisco Orlando Tavárez y Aileen Mary Vega;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Fausto C. Ovalles y el Lic. Yonis Luis Reyes Ramírez, abogados de la recurrida Ana María Jerez Tineo de Torres;

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 marzo de 2009, suscrito por el Dr. José Omar Valoy Mejía, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0167470-3, abogado de los recurrentes, 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 10 de marzo de 2009, suscrito por el Lic. Yonis Luis Reyes Ramírez y el Dr. Fausto C. Ovalles, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0085064-3 y 001-0149278-3, respectivamente, abogados de la recurrida;

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;

La CORTE, en audiencia pública del 5 de mayo de 2010, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este

fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado en relación con el apartamento núm. 102-C, primera planta, del condominio Balcones de La Pradera, bloque C, comprendido dentro del ámbito del solar núm. 4, manzana núm. 4867, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original apoderado dictó en fecha 26 de abril de 2004, una sentencia cuyo dispositivo aparece en el de la sentencia impugnada; b) que contra el recurso de apelación interpuesto contra la citada decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 26 de noviembre de 2008, la sentencia ahora impugnada, la cual contiene el siguiente dispositivo: **Primero:** Acoge en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo, los recursos de apelación interpuestos 1. En fecha 19 de mayo de 2004, por el Dr. Virgilio de Js. Peralta Reyes, abogado constituido y apoderado especial de la señora Joselyn Antonia Castillo y 2. En fecha 26 de mayo de 2004, por la Licda. Olga María Veras y el Dr. Nardo Augusto Matos Beltré, abogados constituidos de la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, representada por su gerente general el Lic. Rafael Antonio Genao Arias; y además, rechaza por improcedentes los pedimentos y conclusiones de la parte interviniente los señores Francisco Orlando Tavárez y Aileen Mary Vega; **Segundo:** Confirma en todas sus partes la decisión núm. 40 dictada en fecha 26 de abril de 2004, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en ocasión a litis sobre terreno registrado (ejecución de contrato de venta, inscripción de privilegio del vendedor no pagado), relativa al apartamento núm. 1002-C, primera planta, del Condominio Balcones de La Pradera, bloque C, dentro del Solar núm. 4, Manzana núm. 4867, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva copiada a la letra, dice así: Solar 4 de la Manzana núm. 4867, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, **Primero:** Se acoge la instancia de fecha 6 de mayo del año 2003, suscrita por el Dr. José Manuel Jerez, en nombre y representación de la Sra. Ana María Jerez de Torres y sus conclusiones formuladas en audiencia por reposar sobre base legal; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones formuladas por la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, representada por los Dres. Nardo Augusto Matos Beltré y Olga María Veras de Schmidt, por improcedentes y mal fundadas; **Tercero:** Se acoge, como bueno y válido y se admite como acto de venta el recibo de fecha 29 de abril del año 2003, legalizadas las firmas por la Dra. Luisa C. Méndez Roa, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, y en consecuencia se aprueba la transferencia a favor de la señora Ana María Jerez de Torres, del apartamento núm. 102-C, primera planta, del condominio Balcones de La Pradera, bloque C, con un área de construcción de 221.75 Mts2., y dos parqueos, edificado sobre el Solar 4 de la Manzana 4867 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; **Cuarto:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, anotar al pie del Certificado de Título núm. 98-8978, que los derechos que tiene registrado la señora Joselyn Antonia Castillo García, sobre el Solar núm. 4 de la Manzana 4867 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, por efecto de la presente decisión han sido transferidos en la siguiente forma; a) el apartamento núm. 102-C, primera planta, del condominio Balcones de La Pradera, bloque C, con un área de construcción de 221.75 Mts2., y dos parqueos edificado sobre el Solar 4 de la Manzana 4867 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, a favor de la señora Ana María Jerez de Torres, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0159892-8, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; **Quinto:** Se ordena al mismo funcionario, mantener inscrita en el Certificado de Título núm. 98-8978 las siguientes hipotecas: a) Hipoteca en primer rango, acreedor: Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos por la suma de RD\$700,000.00, según acto de fecha 22/12/1999; b) Hipoteca en segundo rango acreedor: Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos por la suma de RD\$472,000.00; c) Inscribir un privilegio del vendedor no pagado por la suma de Un Millón

Seiscientos Cincuenta Mil Pesos Oro Dominicanos (RD\$1,650,000.00) a favor de la señora Joselyn Antonia Castillo García, dominicana, mayor de edad, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1385927-6, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, conforme al rango que le corresponda”;

Considerando, que los recurrentes proponen como fundamento de su recurso contra el fallo impugnado, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falsa interpretación de los hechos y del derecho; **Segundo Medio:** Falta de motivación de la sentencia; **Tercer Medio:** Falta de base legal;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación propuestos, los cuales se reúnen por su vinculación, los recurrentes alegan, en síntesis: a) que el tribunal a-quo debió darle a los hechos su verdadera significación y no lo hizo, porque no valoró las circunstancias que rodearon el pago como avance, con la evidencia de que la recurrida, obrando de mala fe, sin haber pagado el precio acordado y sin formalizar contrato de venta definitivo, inscribió una litis que impidió a los recurrentes disponer de su derecho de propiedad sobre inmueble y transferirlo a la persona que pagara su precio; b) que durante los años comprendidos entre 2003 y 2008, la recurrida, en ningún momento, exigió la entrega del apartamento, supuestamente adquirido de manos de Joselyn Antonia Castillo, de la que por encontrarse fuera del país, la recurrida se quiere aprovechar en perjuicio de los verdaderos adquirientes quienes tienen la posesión del inmueble, del que recibieron el título de parte de la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, que pagaron la hipoteca y los intereses pendientes de pago; c) que el fallo no está bien motivado en cuanto a los hechos y al derecho, limitándose a rechazar el recurso sin dar mayores argumentos y d) porque el mismo carece de fundamento legal al no sustentarse en principios de derecho y proceder a transcribir una serie de artículos del Código Civil y de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, sin responder las conclusiones vertidas en sus escritos;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada se evidencia que los jueces del fondo establecieron los siguientes hechos: a) que la señora Joselyn Antonia Castillo alega que en su condición de propietaria del apartamento objeto del presente litigio haber recibió de manos de Ana María Jerez de Torres, la suma de Cincuenta Mil Pesos (RD\$50,000.00) por concepto de avance para la compra de dicho apartamento, pero que ésta, la recurrida, al no honrar el préstamo que le había otorgado la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos le fueron devueltos sus Cincuenta Mil Pesos (RD\$50,000.00) y así lo hizo constar en el mismo recibo que la vendedora le entregó cuando recibió ese dinero, firmando (la recurrida) en su parte inferior, de su puño y letra, la constancia de que el dinero le había sido devuelto el 6 de marzo de 2003; b) que Joselyn Antonia Castillo, vendió el apartamento aludido a los recurrentes; c) que de su parte, la recurrida, al tiempo en que negó haber suscrito la nota que aparece en la parte inferior del mencionado recibo, depositó en apoyo del derecho de propiedad de dicho inmueble, un acto bajo firma privada de fecha 29 de abril de 2003, suscrito por Joselyn Antonia Castillo, donde ésta declara haber recibido de manos de la recurrida la suma de Cincuenta Mil Pesos (RD\$50,000.00) por concepto de avance a la compra del apartamento núm. 102-C, primera planta, del condominio Balcones de La Pradera, bloque C, con un área de construcción de 221.75 Mts²., amparado por el Certificado de Título núm. 98-8978 del 6 de marzo de 2000, legalizada su firma por la Dra. Luisa C. Méndez Roa, Notario Público del Distrito Nacional; d) que frente a las notables diferencias existentes entre los documentos depositados por las partes a la consideración del tribunal, los Jueces del tribunal a-quo dictaron el 10 de abril del 2006 su decisión núm. 24, en relación con el solar en que se encuentra ubicado el apartamento de que se trata, ordenando una experticia caligráfica a cargo del Instituto Nacional de Investigaciones Forenses (INACIF), a los fines de investigar si la escritura hecha a puño y letras, en nota manuscrita, contenida en la parte inferior del recibo de fecha 20 de abril de 2003, por concepto de avance a compra del apartamento citado, había sido hecha efectivamente por la recurrida -que la negaba- experticia que

trajo el siguiente resultado: “De acuerdo con el examen pericial, se determinó que los factores de identificación de la escritura que aparece en la referida nota, no son compatibles con los rasgos caligráficos de las muestras de escritura marcada como evidencia (b)- Es nuestra opinión que la señora Ana María Jerez de Torres no es la autora de la nota marcada como evidencia (a)”;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por los recurrentes que le atribuyen al fallo no haber valorado la circunstancia que rodearon el pago de Cincuenta Mil Pesos (RD\$50,000.00) como avance ni le otorgaron su verdadera significación, se trata de una crítica sin asidero legal, pues el tribunal a-quo ordenó, mediante su decisión núm. 7, del 7 de abril de 2005 la reapertura de los debates,“ disponiendo que con el propósito de ordenar cuantas medidas se estimaran pertinentes y prudentes para dar solución definitiva a las reclamaciones y peticiones de las partes, para que éstas depositaran en el expediente los originales de los documentos en que sustentaron sus alegatos”; ocasión en que la parte recurrente tuvo la oportunidad de aportar todos los medios de prueba a su alcance para demostrar, el alcance y el valor de sus pretensiones lo que no hizo, sino todo lo contrario, ya que los jueces del fondo expresan en el fallo impugnado, “que con el estudio de las documentaciones que conforman el presente expediente, también este tribunal ha podido determinar y llegar a la conclusión de que la escriturización puesta al pie del recibo, depositado por la recurrente Joselyn Castillo, no corresponde a los rasgos caligráficos de la recurrente señora Ana María Jerez de Torres, y por tanto, la referida nota no fue puesta ni escriturada por la misma, lo que evidencia que la nota que se consigna al pie del recibo depositado por la señora Castillo García, fue puesta con el indebido e ilegal propósito de pretender eludir las obligaciones contraídas por la recurrida Joselyn Castillo García, con relación a la señora Ana María Jerez de Torres”;

Considerando, que sobre los otros dos medios de casación propuestos, en los que los recurrentes invocan falta la motivación en el fallo y carencia de fundamento legal del mismo, establece lo que a seguidas se transcribe: “Que a los motivos contenidos en la decisión recurrida, este tribunal le añade lo siguiente: a) El hecho y situación jurídica de que sobre el inmueble existan sendas hipotecas otorgadas a favor de la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, las mismas y los préstamos que las originaron, no constituyen ni pueden constituir un obstáculo legal que pudiese impedir la transferencia ordenada por el tribunal de primer grado en ocasión de su apoderamiento para conocer la transferencia resultante de la situación litigiosa; a lo que se une el hecho, de que la referida institución bancaria conserva su garantía y el derecho de persecución sobre la misma; además de conservar los derechos de persecución en contra de la persona a quien le otorgó los créditos que originaron las garantías inmobiliarias; b) que el propio recibo depositado por la recurrente señora Joselyn Castillo, en el que consta haber recibido la suma de RD\$50,000.00 como avance a compra, constituye una prueba inequívoca de que la misma otorgó su consentimiento en torno a la venta del inmueble a favor de la señora Ana María Jerez de Torres; c) que el recibo de fecha 29 de abril de 2003, suscrito y expedido por la señora Joselyn Castillo, constituye una prueba irrefutable sobre la venta que él mismo otorgó a favor de la señora Ana María Jerez de Torres del inmueble objeto de la presente litis; venta ésta que convino en la suma expresada, consignada en el recibo firmado y suscrito por la vendedora en fecha 29 de abril de 2003, de la que recibió con la firma y suscripción del recibo como primer pago la suma de RD\$50,000.00 (Cincuenta Mil Pesos); d) que el documento en que se ha soportado la solicitud de transferencia, de un acto por escrito suscrito, y firmado por la vendedora del inmueble, la señora Joselyn Castillo, siendo por tanto, el mismo, un instrumento legal y eficaz para hacer posible y correcta la transferencia de los derechos de propiedad ordenada por la decisión de la Jurisdicción de Primer Grado; e) que el recibo de fecha 29 de abril de 2003 expedido por la señora Joselyn Castillo, que recoge la venta del inmueble a favor de la señora Ana María Jerez de Torres, constituye un instrumento de prueba legal, valedero, justificativo y eficaz, a fin de justificar la transferencia a favor de la compradora, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; f)

que el texto legal establecido en el artículo núm. 189, de la Ley de Registro de Tierras, se impone en sentido estricto los actos que han de ser presentados directamente al Registrador de Títulos con el fin de que este funcionario, al operar el registro de los actos, los haga con las mayores garantías, pero, si falta alguna formalidad, nada impide que las partes interesadas, y aún el mismo Registrador de Títulos, sometan el documento carente de alguna de esas formalidades, al Tribunal Superior de Tierras, para que éste verifique, por los medios que la ley señala, si dicho acto es o no válido y en caso afirmativo, el Registrador en vista de un fallo definitivo, puede proceder a su registro; g) que dada la validez del acto en que la parte recurrida ha fundamentado su acción de solicitud de transferencia, resulta procedente el acogimiento de la transferencia ordenada por la decisión del Tribunal de Primer Grado, teniendo por soporte el recibo fechado 29 de abril de 2003, el cual recoge el consentimiento de la vendedora, el precio de venta y el pago de la cantidad de dinero en relación con la operación de la compra efectuada; validez ésta, que es robustecida por las conclusiones del recurrente, en las que se determinan, aún más real y ciertamente, que otorgó su consentimiento en la venta que consintió a favor de su compradora el 29 de abril de 2003; (Sic), h) que además de las razones expuestas, este tribunal, a fin de justificar el presente fallo, hace suyo el criterio mantenido por la Suprema Corte de Justicia, en su decisión dictada en materia de tierras en fecha 12 de abril de 1972 (b J. 737, abril 1972, Pág. 838), la cual, respecto al texto del artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, dice: “Se impone para los actos que han de ser presentado directamente al Registrador de Títulos a los fines de que este funcionario, al operar el registro de los actos, los haga con las mayores garantías, pero si falta alguna formalidad, nada impide que las partes interesadas y aún el mismo Registrador de Títulos, sometan el documento carente de alguna de esas formalidades al Tribunal Superior de Tierras, para que éste verifique por los medios que la Ley señala, si dicho acto es o no válido, y en caso afirmativo, el Registrador, a la vista de un fallo definitivo, puede proceder a su registro”; y i) también este Tribunal hace suyo el criterio de la Suprema Corte de Justicia, en decisión dictada en materia de terrenos registrados contenido en el Boletín Judicial núm. 737, Pág. 843, en torno a: Si falta la formalidad de legalización del artículo 189, de la Ley de Registro de Tierras, nada impide a las partes o al mismo Registrador, someter el documento, al Tribunal Superior de Tierras, con el fin de que verifique la validez del documento y en caso afirmativo, el Registrador puede proceder a su registro; asimismo, este Tribunal asume los criterios contenidos en decisión contenida en el Boletín Judicial núm. 886, Pág. 2430 de nuestra Suprema Corte de Justicia, en el sentido de que resultó correcta la decisión de este tribunal, que para ordenar el traspaso de un inmueble registrado, se basó en el contrato de colonato y en un recibo en que se reconocía la venta, lo cual es correcto, puesto que el requisito de legalización se impone para los actos que han de ser presentados al Registrador de Títulos para su inscripción. Si falta esa formalidad, las partes interesadas y aún el mismo Registrador, pueden someter el documento al Tribunal Superior de Tierras, para que verifique si el acto es o no válido”;

Considerando, finalmente, que en el examen de esta sentencia se observa que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, a los cuales los jueces del fondo le dieron su verdadero sentido y alcance, sin incurrir en desnaturalización alguna, motivos suficientes que justifican su dispositivo, lo que permite a esta Corte de Casación, verificar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los recurrentes Francisco Orlando Taveras y Aileen Mary Vega, en relación con el apartamento núm. 102-C, primera planta, del condominio Balcones de La Pradera, bloque C, comprendido dentro del ámbito del solar núm. 4, manzana núm. 4867, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor del Lic. Yonis Luis Reyes Ramírez y el Dr. Fausto C. Ovalles, abogados de la recurrida,

quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 marzo de 2011, años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do