
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 23 de junio de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Dionisio Magallanes Herrera y compartes.

Abogados: Dres. Ulises Cabrera, Ángel Pérez Mirambeaux, Licdos. Bienvenido Castillo, Dionisio Magallanes Almonte y Pedro García Fermín.

Recurrido: Su King Fung Lion.

Abogados: Dr. Manuel de Jesús de Aza y Lic. Jesús Mercedes Soriano.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 24 de enero de 2018.

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 Dionisio Magallanes Herrera, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0595326-9, domicilio y residente en la Carretera de la Victoria, sector La Virgen, Distrito Municipal La Victoria, Provincia Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo; Juan E. Magallanes Herrera, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0594097-7, domicilio y residente en la Carretera de la Victoria, sector La Virgen, Distrito Municipal La Victoria, Provincia Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo y Juan Heriberto Magallanes Jiménez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0852221-0, domiciliado y residente en la calle Éxodo No. 13, Urbanización Génesis, Los Tres Brazos, Municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 23 de junio de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Bienvenido Castillo, por sí y los Dres. Ulises Cabrera y Ángel Pérez Mirambeaux, Licdos. Dionisio Magallanes Almonte y Pedro García Fermín, abogados de los recurrentes;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Jesús Mercedes Soriano, por sí y por el Dr. Manuel de Jesús de Aza, abogados del recurrido Su King Fung Lion;

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 8 de agosto de 2016, suscrito por los Dres. Ulises Cabrera y Ángel Pérez Mirambeaux, Licdos. Dionisio Magallanes Almonte y Pedro García Fermín, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0117642-8, 001-1294586-0, 001-1187160-4 y 001-0179275-2, respectivamente, abogados de los recurrentes, 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 29 de agosto de 2016, suscrito por el Licdo. Jesús M. Mercedes Soriano y el Dr. Manuel De Jesús de Aza, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0320263-6 y 001-0184833-1, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 9 de agosto de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Moisés A. Ferrer Landrón 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 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 en solicitud de rescisión de contrato de compraventa por falta de pago, con relación a la Parcelas Nos. 18-A, 18-C y 18-Wel Distrito Catastral No. 18 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, debidamente apoderado, dictó en fecha 30 de marzo del 2015, la sentencia No. 2015-1521, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoge, en cuanto a la forma, la demanda en rescisión de contrato de compra venta y nulidad de resolución mediante instancia de fecha 14 de enero de 2014, suscrita por los Licdos. Dionisio Magallanes Almonte y Pedro García Fermín, actuando en representación de los señores Dionisio Magallanes Herrera, Juan E. Magallanes Herrera, Juan H. Magallanes Jiménez; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza las pretensiones solicitadas en la demanda de fecha de 14 de enero del 2014, suscrita por Licdos. Dionisio Magallanes Almonte y Pedro García Fermín, actuando en representación de los señores Dionisio Magallanes Herrera, Juan E. Magallanes Herrera, Juan H. Magallanes Jiménez, por no haber probado la parte demandante sus pretensiones ante esta jurisdicción en las fases procesales correspondientes; Tercero: Condena a los señores Dionisio Magallanes Herrera, Juan E. Magallanes Herrera, Juan H. Magallanes Jiménez, al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho de los Licdos. Manuel De Jesús de Aza y Jesús M. Mercedes Soriano, Daniel Sánchez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; Comunicar esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez transcurridos los plazos que correspondan a este proceso”; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 23 de Junio del 2016, la sentencia núm. 2016-2958, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero: Declara, bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores Dionisio Magallanes Herrera, Juan E. Magallanes Herrera y Juan Heriberto Magallanes Herrera, representados por los Licdos. Fernando P. Henríquez y Carlos A. Encarnación Bernabel, contra la sentencia No. 20151521, dictada en fecha 30 de marzo de 2015, por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en el Distrito Nacional, por haber sido interpuesto en tiempo hábil; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza el indicado recurso de apelación, por los motivos expuesto en la presente sentencia; Tercero: Confirma, en todas sus partes la sentencia No. 20151521, dictada en fecha 30 de marzo de 2015, por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en el Distrito Nacional, cuya parte dispositiva fue transcrita en otro apartado de la presente sentencia; Cuarto: Ordena, al Registrador de Títulos de la provincia de Santo Domingo, cancelar la anotación provisional que pesa sobre el inmueble, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, en razón del artículo No. 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria; Quinto: Compensa, las costas del procedimiento entre las partes envueltas en la presente litis; Comuníquese: La presente sentencia a la secretaría General y secretaría común de esta Jurisdicción Inmobiliaria, para su publicación y demás fines de lugar;”**

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 las recurrentes en su memorial introductorio proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Falta de ponderación de los medios de pruebas aportados al debate; **Segundo Medio:** Falta de base legal, derivada de la no ponderación de los documentos esenciales de la

causa; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa, falta de motivos y motivos insuficientes. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Cuarto Medio:** Contradicción entre el dispositivo de la demanda incidental de inadmisión y el dispositivo de fondo de la sentencia. Falta de base legal; **Quinto Medio:** Violación al principio de la valoración contradictoria de las pruebas aportadas, falta de base legal y exceso de poder; **Sexto Medio:** Violación de la ley. Artículos 68, 69 de la Constitución de la República; Artículos 1582, 1654, 1134, 1135, 1183, 1184 y 1356 del Código Civil”;

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de sus medios de casación primero, segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto, reunidos por su vinculación y para una mejor solución al presente caso, expone en síntesis, que la Corte a-qua incurrió en una incorrecta ponderación de los denominados actos de pagarés, suscrito por el demandado, señor Su King Fung Lion, y notariado por el Dr. Romel Guerra Dajer, toda vez que han pretendido darle un sentido de acreencia personal, pero que los pagarés en esencia y en su contenido son declaraciones del deudor/comprador de las parcelas hoy en litis, cuyo contrato faltó a la obligación esencial del pago de precio, ya que en dichos documentos concurren las mismas partes y los mismos inmuebles, que por medio de declaraciones ante el Ministerio Público, la Policía Nacional y el juez de la Instrucción, se verificó el comportamiento del recurrido, en el contrato-ley de las partes, evidenciando que no fueron pagados los precios de los contratos dentro de las parcelas nos. 18-A, 18-C y 18-W; por lo que no se trata de un préstamo en especie, como ha indicado el Tribunal en su sentencia, hoy impugnada; que, asimismo indica el recurrente, no se ponderaron las copias certificadas y los actos originales de intimación de pago núm. 91/2000, del 5 de abril del año 2000 y el acto 774/2000, del 20 de Junio del 2000, mediante los cuales fueron reclamadas las acreencias por falta de pago de los contratos de compraventa suscritos, haciendo caso omiso al cumplimiento de sus obligaciones y aún más reconociéndolo en la certificación de la carta de fecha 10 de Abril del año 2000, (documento no valorado en su justa dimensión), donde se reconoce deudor por la compra de las parcelas hoy en litis y comunica su imposibilidad de pagar las obligaciones surgidas en el contrato, y en consecuencia, a lo establecido en el artículo 1134 del Código Civil sobre el vendedor no pagado, y la facultad de solicitar la resolución por ley de dichos tratos, de conformidad con el artículo 1184 del Código Civil, y conforme a lo establecido en el artículo 1654 del Código Civil, que dan motivos para la rescisión, es el vendedor quien está habilitado por ley para pedir la rescisión de los contratos de ventas dentro de los inmuebles objeto del presente asunto, por falta de pago, pero que no fueron valorados, así como otros elementos de pruebas, alega la parte recurrente en su memorial de Casación, incurriendo así la Corte a-qua en la falta de ponderación de los documentos de prueba, falta de base legal y consecuentemente, convirtiéndose en una violación al derecho de defensa al no valorar ni tomar en cuenta los documentos depositados, según alega la parte recurrente;

Considerando, que la parte recurrente, en la continuación de sus alegatos, indica que los jueces al darle a la litis un tratamiento de préstamo, desnaturalizó los hechos, en razón de que se trata el presente caso de una acción de rescisión de contrato por incumplimiento de pago, en donde el mismo recurrido, señor Su King Fung Lion, declara que es deudor de los inmuebles, y que el hecho de que el recurrido haya realizado dicha declaración por sí solo, no destruye ni puede limitar los derechos de los vendedores no pagados a rescindir los indicados contratos por falta de pago del precio de los inmuebles, y que al existir el mismo objeto de la causa, las mismas partes, tanto en los contratos de compraventa y los pagarés notariales, en la que se establece en ambos, una razón en común, que es la compra de los inmuebles, lo que pone en evidencia la simulación de documentos y no a una negociación alternativa que ha supuesto el Tribunal que existe, incurriendo por igual en desnaturalización; que, además, la parte recurrente indica, que en la sentencia hoy impugnada existe contradicción entre el dispositivo de la demanda incidental de inadmisión y el dispositivo de fondo de la sentencia, al establecer en su acápite 6, páginas 10 y 11, por un lado, que observaron y se comprobó la falta de cumplimiento del recurrido, siendo dicha comprobación el causal para rescindir las convenciones por la falta del pago del precio, y por otro lado mantiene vigentes los derechos adquiridos por el comprador, sobreviniendo en una denegación de Justicia, por no aplicar lo que establece los artículos 1134, 1183, 1184, 1654 de nuestro Código Civil ante tal comprobación; que asimismo, indica la parte recurrente, que la sentencia en su acápite 3.4 hace constar la existencia de una obligación incumplida por el recurrido en los contratos de compraventa, sin embargo, rechaza la demanda original en rescisión de contrato, porque entiende es una acreencia personal, cuyo hecho no fue probado;

Considerando, que para concluir, la parte recurrente expone que en la sentencia impugnada se viola el principio de valoración contradictoria de las pruebas aportadas, al no concatenar y valorar las pruebas y las actuaciones efectuadas, tales como los contratos de compraventa entre las partes, actos de reconocimiento de la deuda (llamados pagarés) del recurrido, intimación de pago del vendedor, cartas de reconocimiento de deuda, ofrecimiento real de pago, entre otros; que, también indica el recurrente que en virtud de lo que establece el artículo 68 de la Constitución, se garantiza la efectividad de los derechos fundamentales a través de los mecanismos de tutela y protección que ofrecen a la persona la posibilidad de obtener la satisfacción de sus derechos frente a los sujetos obligados o deudores; por lo que los jueces tiene el deber de aplicar las leyes para salvaguardar el estado de derecho y garantizar el orden social; por lo que al negar a los recurrentes el ejercicio efectivo del derecho de rescindir el contrato, y al no dejar sin efecto la compraventa ni darle una justa dimensión al alcance del vínculo contractual inter partes, a través de una sentencia simplista, la Corte a-qua incurrió en la violación a los artículos 68, 69 de la Constitución, así como también desconoció el carácter supletorio del derecho común, conforme establece el Principio VIII, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y en consecuencia, inaplicó lo establecido en los artículos 1582, 1654, 1134, 1135, 1183, 1184 y 1356 del Código Civil Dominicano al no fallar conforme a lo que rige en materia contractual y de las obligaciones;

Considerando, que del análisis de la sentencia hoy impugnada, se verifica lo siguiente: a) que la Corte a-qua estableció como hechos comprobados que el presente asunto trata sobre un recurso de apelación contra la sentencia de primer grado que decidió sobre una demanda en rescisión de contratos de compraventa por falta de pago y revocación de resolución que ordena la expedición de los certificados de títulos a favor del recurrido, señor Su King Fung Lion, obtenido mediante contratos de compraventa de fechas 10 de marzo del año 1998 y 30 de junio del año 1998, suscritos con el señor Dionisio Magallanes Herrera, el primero y con los señores Carmelo Magallanes Herrera, Juan E. Magallanes Herrera, Juan Antonio Magallanes Herrera y Dionisio Magallanes Herrera, el segundo, con relación a porciones de terreno dentro del ámbito de las parcelas 18-A, 18 (hoy 18-W) y 18-C, del Distrito Catastral No.18 del Distrito Nacional, legalizadas las firmas por el Dr. Rommel Guerra Dajer, Notario Público del Distrito Nacional; b) que conforme certificaciones expedidas por el Registro de Títulos correspondiente, dichos contratos fueron debidamente inscritos en fecha 6 de mayo del año 1999, a favor del señor Su King Fung Lion; c) que en virtud de tres (3) pagarés notariales inscritos ante el Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas, en fecha 09 de Junio del año 2000, el señor Su King Fung Lion, a solicitud de los señores Carmelo Magallanes Herrera, Juan E. Magallanes Herrera, Juan Antonio Magallanes Herrera y Dionisio Magallanes Herrera, acepta la responsabilidad de pagar las sumas siguientes: a) RD\$1,725,000.00; b) el cincuenta por ciento (50%) de 563,250.00 y c) D\$ 1,300,000.00, por la compra de las tres porciones de terrenos arriba descritas;

Considerando, que del análisis de la sentencia y los puntos a verificar en el presente recurso, la Corte a-qua, hace constar que luego de la instrucción y el estudio de las piezas depositadas por las partes, decide en cuanto al fondo, lo siguiente: VSe pudo comprobar que las ventas precitadas, se tratan de contratos perfectos, toda vez que se consagra la identidad de las partes, el objeto de la venta, la justificación del derecho de propiedad de los vendedores, los montos de los precios y la autorización expresa de los vendedores en relación a que la autoridad competente produjera la transferencia y la expedición de los certificados de títulos correspondientes a favor del compradorS; que, sigue argumentando la Corte a-qua dentro de sus motivos, ;que por el hecho de la parte recurrente sustentar sus reclamaciones en los referidos pagarés notariales, la existencia de las acreencias personales que aduce, no invalida las ventas otorgadas, en virtud de que tales títulos de créditos, les servirían para canalizar una acción personal en cobro de pesos por ante los tribunales de derecho común; que la existencia de negocios, alternativas cumplidas o incumplidas, son ajenas a los contratos de compraventa fielmente concluidos, negociaciones que por demás son de naturaleza personal y que escapan a la Jurisdicción Inmobiliaria; por tanto, la Juez a-qua al rechazar la demanda que le fuera sometida a su conocimiento, hizo una correcta valoración de las pruebas y una correcta aplicación de la ley, por haber reconocido los derechos adquiridos por el comprador, hoy recurrido, señor Su King Fung Lion, beneficiario de una convención definitiva y formalizada con apego a las disposiciones correspondientes;q por lo que dicha Corte procedió a rechazar el fondo del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primer grado no. 20151521, de fecha 30 de marzo del año 2015, y confirma en todas sus partes la misma;

Considerando, que la Corte a-qua, en cuanto al fondo del asunto, establece de manera clara los documentos mediante los cuales se generó el incumplimiento de pago, al indicar, que con posterioridad a la realización de los contratos de compraventa, que fueron ejecutados desde el año 1998 ante el registro de títulos correspondiente, inscrita a favor del comprador de los inmuebles objeto del presente caso, fueron suscritos los pagaré notariales para garantizar el crédito, y que al deudor no dar cumplimiento a dichos actos, la naturaleza del pagaré permite a su acreedor, proceder a la ejecución de su crédito, conforme establece el derecho común;

Considerando, que en ese sentido, lo que pretende la parte recurrente es ejecutar un incumplimiento de un compromiso monetario asumido por el deudor a través de un documento cuya persecución debe ser canalizada en virtud del derecho común, toda vez que la ley establece otras vías procesales más eficaces para su ejecución, y las cuales no han sido agotadas por la parte recurrente;

Considerando, que si bien la rescisión del contrato procura declarar ineficaz la celebración del mismo, por el incumplimiento o perjuicio generado a una de las partes; esto es aplicable en caso de no existir otros mecanismos o vías legales para su reparación; que en el presente caso, la Corte a-qua pudo verificar y comprobar la existencia de los pagarés notariales, nacidos, como expresan los jueces de fondo, de otras negociaciones, entendiendo que los mismos corresponden a acreencias personales que no invalidan las ventas otorgadas, pero que sí pueden ser canalizadas mediante otras acciones ante los tribunales de derecho común; criterio este que es compartido y sostenido por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; en consecuencia, se verifica que la Corte a-qua no incurrió en contradicción de motivos, ni desnaturalizó los hechos de la causa, sino que ponderó los medios de pruebas presentados y puestos a su disposición, dándole su verdadero alcance y naturaleza; por lo que no se evidencia los vicios alegados en el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Dionisio Magallanes Herrera, Juan E. Magallanes Herrera y Juan Heriberto Magallanes Jiménez contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 23 de junio del 2016, en relación a las Parcelas núm. 18-A, 18-C y 18-W, del Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional, 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. Manuel de Jesús de Aza y del Lic. Jesús M. Mercedes Soriano, quienes afirman haberlas 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 24 de enero de 2018, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., 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.