
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 13 de febrero de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Pedro Miguel Mejía Martínez.

Abogado: Lic. Nelson De Jesús Deschamps.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 14 de febrero 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 el señor Pedro Miguel Mejía Martínez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1414036-1, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 13 de febrero de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Nelson de Jesús Deschamps, abogado del recurrente Pedro Miguel Mejía Martínez;

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 24 de julio de 2015, suscrito por el Lic. Nelson de Jesús Deschamps y el Dr. José Francisco Tejada Núñez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0083683-2 y 001-1235421-2, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 3812-2016, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 13 de diciembre de 2016, mediante la cual declara el defecto de la recurrida Jheimy Solsiris Soto;

Visto el auto dictado el 29 de junio de 2016, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Juan Hiroito Reyes C., Juez Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, para integrar la misma para conocer el presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 29 de noviembre de 2017, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia,

Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Julio César Reyes José, Juez Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, para integrar la misma, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Que en fecha 29 de noviembre de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Julio César Reyes José, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 27 de noviembre de 2017, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, 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. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, 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 Registrados (Nulidad de Acto de Venta) con relación al Solar núm. 12, de la Manzana núm. 3486, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 05 de marzo del 2014, la sentencia núm. 2014-1424 cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Declaramos buena y válida, en cuanto a la forma la Litis sobre Derechos Registrados en Nulidad de Contrato, interpuesta por el señor Pedro Miguel Mejía Martínez, en contra de la señora Jheimy Solsiris Soto, en relación al apartamento núm. A-3, del Condominio Residencial Yamibis VIII, ubicado dentro del ámbito del Solar núm. 12 de la Manzana núm. 3486 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; Segundo: En cuanto al fondo, se rechazan las conclusiones vertidas por la parte demandante Pedro Miguel Mejía Martínez en la audiencia celebrada por este Tribunal en fecha 19 de agosto del año 2013 por conducto de su abogado Lic. Nelson de Jesús Deschamps y en consecuencia: Tercero: Rechazamos, por los motivos de esta sentencia, la solicitud de nulidad de acto de venta de fecha 12 de agosto del año 2009, intervenido entre Ivelisse Alejandra García Ureña y Jheimy Soliris Soto, legalizadas las firmas por la Dra. Francina Bencosme Estrella, notario público de los del número para el Distrito Nacional; Cuarto: Condenamos al señor Pedro miguel Mejía Martínez, al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho del Lic. Pedro Berroa Hidalgo, abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte"; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó en fecha 13 de febrero del 2015, la sentencia núm. 2015-0537, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Acoge en cuanto a la forma, el recurso de apelación de fecha 28 del mes de marzo del año 2014, suscrito por el Lic. Nelson de Jesús Deschamps, quien actúa en nombre y representación del señor Pedro Miguel Mejía, contra la referida sentencia; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza las conclusiones vertidas por la parte recurrente, Lic. Nelson de Jesús Deschamps, quien actúa en nombre y representación del señor Pedro Miguel Mejía; **Tercero:** Confirma la sentencia núm. 20141424 dictada en fecha 5 de marzo del año 2014, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala 5, relativa a una Litis sobre Derechos Registrados, sobre el Solar núm. 12 de la Manzana núm. 1, del Distrito Nacional; **Cuarto:** Condena en costas del proceso al señor Pedro Miguel Mejía Martínez, a favor del Lic. Pedro Berroa Hidalgo, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Quinto:** Comisiona al alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria Rafael Alberto Pujols para la notificación de esta sentencia";

Considerando, que las recurrentes, en su memorial introductorio, proponen contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **"Primer Medio:** Violación de Derecho de Defensa; **Segundo Medio:** Falta de base legal; **Tercer Medio:** Violación a la ley y la Constitución;"

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 su primer medio de casación, expone como agravio, en síntesis, que el juez que instruyó el caso no es el mismo juez que decidió el fondo del litigio, comprobándose en las notas de las actas de audiencia en la que preside el Magistrado Nector de Jesús Thomas Báez, y la Magistrada Virginia Concepción de Pelletier no participó ese día en audiencia, por lo que considera se incurrió en violación de la ley y al derecho de defensa, al verificarse que los jueces que aparecen firmando la sentencia ninguno participó en la audiencia de fondo;

Considerando, que la parte recurrente no expone de manera clara y precisa en qué sentido fue violentado su derecho de defensa al ser decidido el asunto de que se trata por un juez distinto al que participó en la audiencia de fondo, más aún cuando las actas de las audiencias que fueron levantadas ante dicha jurisdicción, reposan en el expediente y forma parte de los documentos que deben ser analizados por el juez designado al momento de fallar el fondo del caso, sin importar si participó o no en la audiencia celebrada; que asimismo, no se verifica de qué manera los jueces actuantes vulneraron los derechos de la parte recurrente, ya que consta la relación de los hechos y el derecho aplicado en el presente caso, las conclusiones al fondo y argumentaciones y medios de defensa presentadas por las partes del presente proceso judicial, sin comprobarse vulneración alguna al derecho indicado; por lo que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de casación, desestima el presente medio;

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de sus medios de casación segundo y tercero, reunidos por su vinculación y para una mejor solución al presente caso, expone en síntesis, lo siguiente: a) que no está de acuerdo con los criterios establecidos por el Tribunal de Primer grado, transcribiendo lo decidido por el juez de jurisdicción original e indicando situaciones de hechos que alega no fueron tomados en cuenta, en ninguno de los grados de la Jurisdicción Inmobiliaria, relativo a las firmas de las partes en presencia del notario público, en violación del artículo 146 del Código Penal; b) que por otro lado expresa que los jueces de fondo no ponderaron algunos documentos mediante los cuales se demostraba claramente la mala fe de la compradora Jheimy Solsiris Soto, haciendo una descripción de hechos, donde se hace constar como hechos establecidos: un acto de venta no ejecutado a favor de un pariente de la hoy recurrida, además, engaños realizados a la notario Público, y efectuados por la notario público, donde hace constar que las firmas de las señoras Ivelisse Alejandra García Ureña y Jheimi Solsiris Soto, fueron puestas en su presencia; situación falsa que alega el recurrente se demuestra en la sentencia de primer grado, donde se hace constar la entrada y salida al país de la vendedora Ivelisse Alejandra García Ureña, y se comprobó que al momento de la redacción del acto de venta la vendedora no se encontraba en el país, afirmando el recurrente que el documento fue firmado en los Estados Unidos; c) que, en la continuación de sus alegatos, expresa la parte recurrente, que los jueces, tanto de primer grado como de apelación, violaron las normas jurídicas establecidas en la República Dominicana, y que el notario público hace constar en la redacción del contrato de venta que el inmueble estaba libre de cargas y gravámenes, lo cual no es cierto, ya que existe una hipoteca inscrita, con lo que se incurrió en la violación a la ley 301 del Notario, en su artículo 29; d) que asimismo, expresa el recurrente que los jueces de la Corte a-quá no ponderaron la mala interpretación realizada por el juez de primer grado al artículo 1109 del Código Civil, que establece claramente que no hay consentimiento válido si ha sido dado por error, y que en este caso es evidente que fue un error vender sin el consentimiento de su esposo;

Considerando, que para finalizar, la parte recurrente expone, en síntesis, que los jueces de fondo no ponderaron la crítica realizada en cuanto a dar más valor a la cédula de identidad de la vendedora, Ivelisse Alejandra García Ureña, documento donde aparece como soltera, que al acta de matrimonio expedida por la autoridad competente, y al hecho de que ambos señores, Pedro Miguel Mejía Martínez e Ivelisse Alejandra García Ureña, se encontraban casados, unión dentro de la que procrearon cuatro hijos, y que claramente el inmueble en cuestión es un bien de familia, donde el hoy recurrente, Pedro Miguel Mejía Martínez, tiene derecho sobre la mitad del referido inmueble, conforme a la ley; que en ese sentido, alega el recurrente, los jueces incurrieron en la violación a la ley, al darle más valor y fuerza legal a la cédula de identidad donde figura la vendedora como soltera, que al acta de matrimonio de los señores Pedro Miguel Mejía Martínez e Ivelisse Alejandra García Ureña; también sostiene que la misma notario faltó a la fe pública, ya que tanto esa oficial como la compradora sabían que la

vendedora era casada y que el apartamento fue adquirido estando ella casada;

Considerando, que los jueces de fondo, para sustentar su fallo, establecieron, en síntesis, los siguientes hechos y criterios: a) que el Tribunal Superior de Tierras se encontraba apoderado de una nulidad de venta suscrita entre las señoras Ivelisse Alejandra García Ureña y Jheimy Solsiris Soto, de fecha 12 de agosto del 2009; b) que la señora Ivelisse Alejandra García Ureña se encontraba casada con el señor Pedro Miguel Mejía Martínez desde el 13 de Enero del año 1995; c) que el inmueble objeto del presente caso, fue adquirido en fecha 25 de octubre del 2007, por la señora Ivelisse Alejandra García Ureña, a través de un préstamo hipotecario con el Banco de Ahorros y Crédito Inmobiliario, operación en la cual se hizo constar que su estado civil es soltera;

Considerando, que la Corte a-quá en su sentencia argumento que si bien es cierto que la señora Ivelisse Alejandra García Ureña estaba casada con el señor Pedro Miguel Mejía Martínez al momento de realizar la transferencia del inmueble en cuestión, la compradora señora Jheimy Solsiris Soto, no tenía la manera de saberlo, ya que tanto en la cédula de identidad de la vendedora, como en el acto de venta con hipoteca mediante el cual la misma obtuvo el certificado de título del inmueble, la referida señora figuraba con el estado civil de soltera; por lo que, en base a los argumentos presentados y a los documentos aportados a la Corte a-quá, ésta estimó que la compradora, señora Jheimy Solsiris Soto, es una adquiriente a título oneroso y de buena fe;

Considerando, que asimismo, expresó la Corte en relación a la nulidad del acto, en cuanto a la firma, por no encontrarse la señora Ivelisse Alejandra García Ureña en el país al momento de la redacción del acto de venta, que dicha nulidad es una nulidad relativa, y que en el presente caso, la vendedora y propietaria del inmueble no niega que la firma que aparece en el acto de venta sea la suya, ni niega la venta del inmueble; por lo que no se establece el vicio de consentimiento de la vendedora que contempla el artículo 1109 del Código Civil Dominicano, por lo que procedió a rechazar el recurso de apelación y confirmar en todas sus partes la sentencia de primer grado;

Considerando, que de lo arriba indicado, de los medios analizados y la sentencia hoy impugnada, se comprueba que la Corte a-quá sí ponderó los hechos acaecidos y presentados por las partes, no sólo haciendo mención de estos en la sentencia, sino también analizando y estableciendo que no constituye un vicio de nulidad absoluta el hecho de que el acto aparezca firmado y redactado en una fecha en que la vendedora no se encontraba en el país, cuando ésta no niega la venta ni la firma realizada por ella; que ciertamente, en los puntos indicados dichos vicios que afectan el acto son de nulidad relativa y no absoluta, que afectan la forma, pero no el fondo del acto atacado, y que cuanto al artículo 1109 del Código Civil, en la especie se verifica el consentimiento dado por las partes que intervienen en el negocio jurídico de que se trata; que en todo caso, la invocación de una irregularidad de este tipo que afecta un acto de venta debe ser alegada por una de las partes contratantes;

Considerando, que es un hecho no controvertido que el señor Pedro Miguel Mejía es el esposo de la vendedora Ivelisse Alejandra García Ureña, y que la indicada señora vendió estando casada con el referido señor Pedro Miguel Mejía, sin el concurso de éste en la venta realizada; sin embargo, de la instrucción realizada ante los jueces de fondo, éstos pudieron comprobar que la indicada vendedora adquirió el inmueble de un préstamo bancario con garantía hipotecaria, de manera individual, y por igual dispuso de éste, haciéndose constar en los documentos generadores del derecho registrado, hoy en litis, su estado civil como soltera; que la Corte a-quá por tales motivos estableció de los hechos indicados, la presunción de adquiriente de buena fe de la señora Jheimy Solsiris Soto, quien compró a la vista de un certificado de título donde aparece la vendedora, señora Ivelisse Alejandra García Ureña, como única titular del derecho registrado y de estado civil soltera; documento éste que tiene fe pública, y frente a un documento de identidad, que en principio, se considera contiene información fidedigna; que dicha presunción de buena fe originada en base a documentos y argumentos presentados, debe ser destruida, por igual, por medio de la presentación de otros documentos y hechos que evidenciaran ante los jueces el fraude, la simulación o la mala fe; que en ese orden de ideas, el hecho de que el documento fuera redactado cuando la vendedora se encontraba fuera del país, así como las demás situaciones de hecho señaladas, sólo evidencian el cómo y el cuándo del acto transaccional, pero no revela la mala fe por parte de la compradora y/o los vicios que permitieran anular la venta realizada, tal y como expresaran los jueces de fondo;

Considerando, que, por todo lo arriba indicado, se verifica que los jueces decidieron en razón de las pruebas

presentadas, sin que se evidencie, como alega la parte hoy recurrente, la falta de valoración de las pruebas y hechos presentados, todo lo contrario, se demuestra en la sentencia hoy impugnada que fueron ponderados los elementos de hechos y los documentos presentados, procediendo los jueces a darle el valor y el alcance correspondiente, de conformidad a la facultad que le otorga la ley y a la naturaleza del presente caso;

Considerando, que si bien de los hechos acontecidos se evidencia que la vendedora, señora Ivelisse Alejandra García, actuó de manera irregular al no establecer su verdadero estado civil al momento de adquirir el inmueble objeto del presente litigio, como ya se ha indicado era necesario en el presente caso, demostrar la mala fe de la adquirente, a fines de anular el acto de venta efectuado, ya que de no hacerse así se produciría una inseguridad jurídica en relación a los terceros adquirentes de buena fe de inmuebles registrados; por lo que en la especie no se configuran los vicios alegados; por lo consiguiente, procede rechazar el presente recurso de casación;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Pedro Miguel Mejía Martínez contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central el 13 de febrero del 2015, en relación al Solar no.12 de la Manzana no. 3486 Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento por encontrarse la parte hoy recurrida en defecto.

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 14 de febrero de 2018, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.