

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de mayo de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ana Amparo de los Ángeles Peña Rodríguez.

Abogados: Lic. Nicanor Guillermo Ortega y Licda. Yuderka Encarnación.

Recurrido: José Reyes Mejía Alcántara.

Abogadas: Licdas. Iandra García, Vanahí Bello Dotel y Desireé Tejada Hernández.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 21 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 la señora Ana Amparo de los Ángeles Peña Rodríguez, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0101864-6, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de mayo de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oída en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Iandra García, en representación de las Licdas. Vanahí Bello Dotel y Desireé Tejada Hernández, abogadas del recurrido, el señor José Reyes Mejía Alcántara;

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 5 de julio de 2016, suscrito por los Licdos. Nicanor Guillermo Ortega y Yuderka Encarnación, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0228813-1 y 001-0990569-5, respectivamente, abogados de la recurrente la señora Ana Amparo de los Ángeles Peña Rodríguez, mediante el cual proponen el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 2 de septiembre de 2016, suscrito por las Licdas. Vanahí Bello Dotel y Desireé Tejada Hernández, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0101321-7 y 223-0032730-5, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 1° de noviembre de 2017, esta Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 19 de febrero de 2018, 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 Moisés A. Ferrer Landrón, Juez 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 en ocasión de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación al apartamento núm. 804, del Condominio Torre Nogar I, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. 367, del Distrito Catastral núm. 2, del Distrito Nacional, fue apoderada la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, quien dictó en fecha 12 de mayo de 2014, la sentencia cuyo dispositivo dice así: “Primero: Declaramos buena y válida en cuanto a la forma, la Litis sobre Derechos Registrados en solicitud de transferencia, intentada por José Reyes Mejía en relación al apartamento núm. 804 del octavo nivel del Condominio Torre Nogar I, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. 367, del Distrito Catastral núm. 2, del Distrito Nacional; Segundo: En cuanto al fondo, acoge las conclusiones propuestas por la parte demandante en su instancia introductiva de fecha 24 de marzo del año 2009, así como la audiencia en cuanto al fondo de fecha 19 de enero del año 2010 y en consecuencia: Tercero: Ordenamos la ejecución del contrato de venta de fecha 7 de junio del año 2005, suscrito entre Eduardo Sanderson Maal Sierra, Pedro Ramón Maal y José Reyes Mejía, legalizadas las firmas por la Lic. Vanahí Bello Dotel, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, en relación al apartamento núm. 804 del octavo nivel del Condominio Torre Nogar I, edificado dentro de la Parcela núm. 367 del Distrito Catastral núm. 2, del Distrito Nacional; Cuarto: Rechazamos, en atención a los motivos de esta sentencia, los pedimentos principales y subsidiarios propuestos por la parte demandada a través de sus abogados en la audiencia de fecha 19 de enero del año 2010; Quinto: Ordenamos al Registro de Títulos del Distrito Nacional, en atención a los motivos de esta sentencia, la radiación de la oposición a transferencia inscrita en fecha 9 de noviembre del año 2005 en beneficio de la señora Ana Amparo de los Ángeles Peña Rodríguez, en relación al inmueble objeto de este apoderamiento; Sexto: Ordenamos al Registro de Títulos del Distrito Nacional realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 2000-8153 que ampara el derecho de propiedad de Eduardo Sanderson Maal Sierra y Pedro Ramón Maal, en relación al apartamento núm. 804 del octavo nivel del Condominio Torre Nogar I, edificado dentro de la Parcela núm. 367 del Distrito Catastral núm. 2 del Distrito Nacional; b) Cancelar la hipoteca en primer rango, así como el duplicado del acreedor hipotecario, inscrita a favor de la Asociación Central de Ahorros y Préstamos por un monto de RD\$200,000.00, de fecha 6 de agosto del año 2003; c) Cancelar la oposición a transferencia inscrita en fecha 9 de noviembre del año 2005 en beneficio de la señora Ana Amparo de los Ángeles Peña Rodríguez; d) Expedir una nueva constancia anotada que ampara el derecho de propiedad del señor José Reyes Mejía, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 090-0009519-1;” b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta sentencia, en fecha 3 de marzo de 2015, suscrito por los Licdos. Yuderka Encarnación y Nicanor Guillermo Ortega, en representación de la recurrente, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “Primero: Acoge, en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación de fecha 3 de marzo del 2015, suscrito por la señora Ana Amparo de los Ángeles Peña Rodríguez, representada por los abogados Yuderka Encarnación y Nicanor Guillermo Ortega, en contra de la sentencia núm. 20142884, de fecha 12 de mayo del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, relativa a la Parcela 367, del Distrito Catastral núm. 2, del Distrito Nacional, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; Segundo: Acoge las conclusiones vertidas por las Licdas. Vanahí Bello Dotel y Desireé Tejada Hernández, en representación del señor José Reyes, por los motivos expuestos; Tercero: Confirma la Sentencia núm. 20142884, de fecha 12 de mayo del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; Cuarto: Condena al pago de las costas a la señora Ana Amparo de los Ángeles Peña Rodríguez, a favor y provecho de las Licdas. Vanahí Bello Dotel y Desireé Tejada Hernández, por este haber avanzado el proceso en cuestión”; (sic)

Considerando, que la recurrente invoca, en apoyo de su recurso de casación, lo siguiente: Único Medio: Violación al artículo 51 de la Constitución de la República, relativo al derecho de propiedad;

Considerando, que en el desarrollo del único medio del recurso el recurrente alega en síntesis: a) “que, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la misma, al igual que la emitida por el tribunal de primer grado, contiene una evidente violación al derecho de propiedad de la exponente sobre el apartamento, cuya propiedad reclama como suya el demandante y hoy recurrido; derecho éste establecido en el artículo 51 de la Constitución de la República; en efecto, la exponente le alegó a la Corte a-qua, en apoyo a su recurso de apelación, que la sentencia emitida por el tribunal de primer grado le desconoce o le viola su derecho de propiedad sobre el

inmueble cuya transferencia se persigue, al negarle su calidad de copropietaria de dicho inmueble no obstante haber la misma demostrado con pruebas fehacientes esa calidad legal;”

Considerando, que la Corte a-qu, para rechazar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de marras, estableció lo siguiente: “a) que, en cuanto al punto a intervenir, examinamos que la señora Ana Amparo de los Ángeles Peña Rodríguez, pretende que se le reconozca la copropiedad en el indicado inmueble, bajo el alegato que cuando el señor Eduardo Sanderson Maal Sierra, adquirió el mismo, aún estaba casada con esa persona, es decir, que aún no se había dictado la sentencia de divorcio; que en sustento a sus pretensiones, hizo valer los documentos depositados en primer grado y que constan en el expediente; b) que, en cuanto al referido alegato de que la recurrente es copropietaria del inmueble descrito como: apartamento núm. 804, octavo nivel del Condominio Torre Nogar I, ubicado en la Parcela núm. 367, del Distrito Catastral núm. 2, del Distrito Nacional; que al momento de la adquisición del inmueble la misma estaba casada con el señor Eduardo Sanderson Maal Sierra. Al respecto, si bien la parte recurrente pretende que se le reconozca la copropiedad del inmueble, también es cierto que en el negocio jurídico llevado a cabo para la adquisición de ese bien, este tribunal observa que la misma no participó en ninguna transacción o negociación; que se observa que en las documentaciones relativas a la compra del inmueble por los señores Eduardo Sanderson Maal Sierra y Pedro Ramón Maal, éstos figuran como solteros”;

Considerando, que sigue exponiendo el tribunal: “que, según el expediente, luego los indicados señores vendieron el inmueble en cuestión al señor José Reyes Mejía, mediante Acto de Venta de fecha 7 de junio del año 2005, legalizado por la Licda. Vanahí Bello Dotel, Abogado Notario de los del número del Distrito Nacional; por lo que pasa a ser un tercer adquirente de buena fe; asimismo, se observa, mediante las facturas de servicios utilizados en el apartamento que el mismo ya lo ocupa; pero por la oposición que pesa sobre el inmueble, el mismo no ha podido ser transferido a su nombre; que, en razón a la litis en cuestión, este tribunal mantiene los criterios dados por la Juez a-quo en su sentencia núm. 20142884, de fecha 12 de mayo del año 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, ya que en esta instancia la recurrente no ha depositado documentación que pueda variar las consideraciones vertidas por la juez de primer grado;”

Considerando, que para un mejor entendimiento de esta Corte y del estudio del expediente conformado para el presente recurso, esta Tercera Sala ha podido establecer como hechos no controvertidos los siguientes: a) que, la recurrente señora Ana Amparo de los Ángeles Peña Rodríguez y el señor Eduardo Sanderson Maal Sierra contrajeron matrimonio en fecha 19 de abril del 2001, posterior a esto en fecha 28 de abril de 2003 los referidos señores suscribieron un acto de estipulaciones y convenciones con fines de divorcio por mutuo consentimiento, en el cual se establecía que no existían bienes muebles ni inmuebles de la comunidad sujetos a partición; b) que, la sentencia de divorcio fue dictada el 18 de agosto de 2003 y transcrito por ante el Oficial de Estado Civil en fecha 12 de abril de 2005; c) que, en fecha 17 de julio de 2003 fue suscrito un Acto de Venta con relación al inmueble objeto del presente litigio identificado como apartamento núm. 804, octavo nivel del Condominio Torre Nogar I, ubicado en la Parcela núm. 367, del Distrito Catastral núm. 2, del Distrito Nacional, por la sociedad comercial Constructora Nogar, S. A., los señores Eduardo Sanderson Maal Sierra y Pedro Ramón Maal y la Asociación Central de Ahorros y Préstamos; d) que, el inmueble, antes indicado, fue vendido en fecha 7 de junio de 2005 a favor del señor José Reyes Mejía hoy parte recurrida; e) que, estando en posesión desde el momento de la compra del inmueble objeto de la litis, se le notifica al hoy recurrido una demanda en partición, respecto de la comunidad de bienes bajo la cual se encontraban casados el señor Eduardo Sanderson Maal Sierra y la recurrente; f) que, la referida señora inscribe sobre dicho apartamento una oposición a transferencia, y es cuando el recurrido intenta realizar el traspaso del bien inmueble que se percata de la imposibilidad de ejecución de su Acto de Venta producto de la oposición indicada; g) que, en fecha 24 de marzo de 2009 el señor José Reyes Mejía, apodera al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, de una litis sobre derechos registrados, a los fines de que se ordenara la transferencia del inmueble a su favor y que se levantara la oposición que pesaba sobre el mismo; que la litis fue fallada mediante sentencia de fecha 12 de mayo de 2014, mediante la cual se acogió el pedimento contenido en la litis y determinando que ciertamente el recurrido era un tercer adquirente de buena fe y que no se probó lo contrario; h) que, la sentencia antes citada fue posteriormente confirmada por la Corte a-qu mediante el fallo que hoy se impugna;

Considerando, que en cuanto al aspecto alegado por la recurrente de que le fue conculcado su derecho de propiedad, el examen de la sentencia impugnada revela que la Corte a-qua no ha cometido ninguna violación al mismo, ya que es criterio sostenido de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia que solo puede configurarse la violación del derecho de propiedad de contenido Constitucional cuando uno de los poderes públicos ha emitido un acto arbitrario de despojo con características confiscatorias o expropiatorias y sin fundamento legal alguno, lo que no ha ocurrido en el caso de la especie, en razón de que los jueces lo que han hecho es aplicar la ley, en tal virtud, no existe violación al derecho fundamental de propiedad en el fallo impugnado;

Considerando, respecto del aspecto de que a pesar de haber depositado pruebas fehacientes que la acreditaban con el derecho de propiedad del inmueble en litis, los jueces del fondo tienen en principio un poder soberano para interpretar los contratos, de acuerdo con la intención de las partes y los hechos y circunstancias de la causa; que para formarse su convicción, en el sentido de que el hoy recurrido adquirió el inmueble objeto de la litis como tercer adquirente a título oneroso cuya buena fe se presume, el tribunal se fundamentó, además, en que la hoy recurrente ante la jurisdicción de fondo, no aportó ninguna prueba revestida de seriedad para demostrar que el hoy recurrido fuera un adquirente de mala fe y como resulta un principio de nuestro derecho, que la mala fe no se presume, sino que es necesario probarla, tal como fue establecido por dicho Tribunal y al no ser esta prueba aportada en la especie, es decir, no probar que quien alegaba ser el comprador no era un comprador real sea por el pago del precio ficticio, sea por un pago irrisorio, dicho tribunal estatuyó en la forma que lo hizo, estableciendo motivos que respaldan adecuadamente su decisión; que, el tribunal estableció que del examen de ciertas facturas de servicios del apartamento, se comprobó que el comprador lo ocupaba, y además el hecho de que la venta fue practicada y pagado el precio antes de la inscripción de la oposición;

Considerando, que la Corte a-qua estableció, de manera correcta, que al momento en el que el señor José Reyes Mejía suscribió el Acto de Venta mediante el cual adquirió de los señores Eduardo Sanderson Maal Sierra y Pedro Ramón Maal el inmueble de que se trata, estos eran los que figuraban como titulares del derecho, tal y como se comprueba en el Certificado de Título que ampara el mismo, y en el que se evidencia que dichos señores ostentaban la condición de solteros;

Considerando, que las operaciones inmobiliarias de las que se trata, fueron materializadas en el año 2005, es decir, bajo el amparo de las disposiciones de la Ley núm. 1542 sobre registro de Tierras, por lo que la solución del caso debía ser bajo los preceptos de la referida ley, en virtud de que la ley actual entró en vigencia en el año 2007; que, en ese sentido, el art. 174 de la misma, hace referencia a que toda persona a cuyo favor se hubiere expedido un Certificado de Título en ejecución de un acto traslativo de la propiedad realizado a título oneroso y de buena fe, retendrá el inmueble libre de cargas y gravámenes que no figuren en el certificado, tal y como ocurre en la especie;

Considerando, que el fin y objetivo del Sistema Torrens que es el que rige el Régimen de Registro de la Propiedad Inmobiliaria, consiste en que los actos que se sometan al Registro de Títulos se correspondan con la esencia y la realidad de lo pactado, para así garantizar el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base de los criterios de especialidad, legalidad, legitimidad y publicidad; que, en ese sentido, el recurrido adquirió el inmueble a la vista de un documento revestido con todas las garantías del estado, por lo que todo aquello que no constaba en el no le era oponible;

Considerando, que dado que el examen de la sentencia, en su conjunto, revela que la misma contiene motivos suficientes que justifican plenamente su dispositivo, con una exposición completa de los hechos y una descripción de las circunstancias de la causa que han permitido a esta Corte, en funciones de Corte de Casación, verificar que el Tribunal a-quo hizo, en el caso presente, una correcta aplicación de la ley, que todo lo antes expresado el único medio del recurso carece de fundamento y debe ser desestimado y con ello el presente recurso de casación;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Por tales motivos; Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Ana Amparo de los

Ángeles Peña Rodríguez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de mayo de 2016, en relación al apartamento núm. 804, del Condominio Torre Nogar I, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. 367, del Distrito Catastral núm. 2, 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 del procedimiento en provecho de las Licdas. Vanahí Bello Dotel y Desireé Tejada Hernández, 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 21 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.