
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 18 de julio de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: José Antonio Eliseo Almánzar Núñez.

Abogados: Dr. Fabio Arturo Lapaix De los Santos y Lic. Fabio Luis Lapaix Báez.

Recurrida: María Esther García Núñez.

Abogado: Lic. José Arismendy Vanderlinder Ramón.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 25 de abril 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 José Antonio Eliseo Almánzar Núñez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0009098-4, domiciliado y residente en la Manzana A, edif. 13, apto. 2B, 2do. Piso, Cansino II, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 18 de julio 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. Licdo. José Arismendy Vanderlinder Ramón, abogado de la parte recurrida, la señora María Esther García Núñez;

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 15 de septiembre de 2016, suscrito por el Dr. Fabio Arturo Lapaix De los Santos y el Licdo. Fabio Luis Lapaix Báez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0109752-5 y 001-1815556-3, respectivamente, abogados del recurrente, el señor Antonio Eliseo Almánzar Núñez, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 21 de octubre de 2016, suscrito por el Licdo. José Arismendy Vanderlinder Ramón, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1645521-3, abogado de la recurrida;

Que en fecha 14 de marzo de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto el auto dictado el 23 de abril de 2018 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, 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 con motivo a solicitud de Litis Sobre Derechos Registrados (Nulidad de Resolución) con relación al Solar núm. 2 de la Manzana núm. 2442 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, debidamente apoderado, dictó en fecha 11 de noviembre del 2014, la sentencia núm. 2014-6537 cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoger, en cuanto a la forma, la instancia de fecha 3 de septiembre del 2013, suscrita por el Dr. Fabio Arturo Lapaix De los Santos y Lic. Fabio Luis Lapaix Báez en representación del señor José Antonio Eliseo Almánzar Núñez; Segundo: Rechazar, en cuanto al fondo, la instancia de fecha 3 de septiembre del 2013, suscrita por el Dr. Fabio Arturo Lapaix De los Santos y Licdo. Fabio Luis Lapaix Báez, en representación del señor José Antonio Eliseo Almánzar Núñez por contravenir la misma con el Principio de Seguridad Jurídica, que se encuentra establecido Ordenamiento Jurídico con carácter de orden público; Comuníquese esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a fin de cancelación de la inscripción originada con motivo de la disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, una vez transcurridos los plazos que correspondan a este proceso”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó, en fecha 18 de Julio 2016, la sentencia núm. 2016-3543, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declara, bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación de fecha 16 de febrero del año 2015, suscrito por el señor José Antonio Eliseo Almánzar Núñez, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales el Dr. Fabio Arturo Lapaix De Los Santos y el Licdo. Fabio Luis Lapaix Baez; contra la sentencia núm. 20146537 de fecha 11 de noviembre del año 2014, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; como parte recurrida, la señora María Esther García Núñez, quien tiene como abogado constituido especial, al Licdo. José Arismendy y Vanderlinder Ramón, por haber sido intentado en tiempo hábil; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza el indicado recurso de apelación, conforme los motivos vertidos en esta sentencia; Tercero: Confirma la sentencia núm. 20146537 de fecha 11 de noviembre del año 2014, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, cuyo dispositivo ha sido transcrito en otra parte de esta misma sentencia, pero no por los motivos dados por la Juez a-quo, sino por los que esta Corte tuvo a bien exponer; Cuarto: Condena a la parte recurrente, señor José Antonio Eliseo Almánzar Núñez, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Licdo. José Arismendy Vanderlinder Ramón, abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte; Quinto: Ordena el levantamiento de inscripción de litis generada con motivo de este expediente; Comuníquese la presente decisión a la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para su publicación y fines de lugar, al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para los fines de levantamiento de inscripción de litis”;

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 el recurrente en su memorial introductorio de casación propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios; **Primer Medio:** Violación a la Constitución y la ley; **Segundo Medio:** Desnaturalización de la causa”;

Considerando, que la parte recurrente, en el desarrollo de sus dos medios de casación, reunidos por su vinculación y para una mejor solución al presente caso, expone en síntesis, lo siguiente: “a) que los Jueces de la Corte a-qua incurrieron en violación a la Constitución en sus artículos 39, numerales 3, 51, 68 y 69, al rechazar la Nulidad de la Resolución Administrativa, de fecha 20 de septiembre del año 1994, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, por considerar que la misma era firme por haber transcurrido 20 años de que fue emitida por el Tribunal Superior de Tierras y que es imposible que sea anulada por un tribunal de grado inferior al que la dictó, por el principio de seguridad jurídica que debe regir en todos los tribunales, sin tomar en cuenta que se trata de

una demanda en nulidad de resolución sobre un derecho de propiedad registrado que le asiste al señor José Antonio Eliseo Almánzar Núñez y que fuera violado dicho derecho”; b) “que la Corte a-qua al rechazar la solicitud de una Nulidad de la Resolución Administrativa, de fecha 20 de septiembre del año 1994, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, que ordena partición del inmueble en base al artículo 815 del Código Civil, estando el inmueble, objeto de la litis, registrado a favor de los señores José Antonio Eliseo Almánzar Núñez y María Esther García Núñez, ex cónyuges, quienes lo obtienen bajo la comunidad de bienes y sin tomar en cuenta que la ley que regía dichos derechos registrados es la Ley núm. 1542 de Registro de Títulos y posteriormente la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, incurren en violación a las mismas; c) que también indica que la Corte a-qua incurrió en desnaturalización de la causa de la demanda y del recurso, al señalar en sus motivaciones que dicha Corte a-qua no podía desconocer una decisión que tiene rigiendo 20 años, a pesar de que sobre el indicado inmueble existían más de una oposición a transferencia, entre ellas la realizada mediante Acto núm. 410/93, de fecha 1º de octubre del año 1993, instrumentada por el ministerial Pedro Antonio Peña Rodríguez, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por el señor José Antonio Eliseo Almánzar Núñez, sin embargo, la señora María Esther García Núñez transfirió la totalidad del inmueble”;

Considerando, que para una mayor claridad y comprensión del presente asunto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, expondrá varios puntos de los hechos evidenciados por ante los jueces de fondo, que son los siguientes: a) que el señor José Antonio Eliseo Almánzar Núñez y la señora María Esther García Núñez se encontraban casados bajo el régimen de comunidad de bienes; b) que en su unión matrimonial adquirieron el Solar núm. 2 de la Manzana núm. 2442, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, con un área de 439.52 metros², amparado en el Certificado de Título núm. 75-736, registrado a favor del señor José Antonio Eliseo Almánzar Núñez y de la señora María Esther García Núñez; c) que en fecha 7 de mayo del año 1991, los señores José Antonio Eliseo Almánzar Núñez y María Esther García Núñez se divorciaron; d) que la señora María Esther García Núñez, solicitó, ante el Tribunal Superior de Tierras, la transferencia, como propietaria exclusiva del inmueble objeto del presente asunto, en virtud de lo que establece el artículo 815 del Código Civil; e) que el Tribunal Superior de Tierras, mediante Resolución Administrativa acogió dicha solicitud, en fecha 20 de septiembre del año 1994, declarando como propietaria exclusiva del inmueble en cuestión a la señora María Esther García Núñez, la cual es la Resolución objeto de la presente litis;

Considerando, que del análisis realizado a la sentencia hoy impugnada se evidencia que la Corte a-qua establece varios puntos de interés a fin de rechazar el recurso de apelación y mantener la sentencia impugnada de primer grado, dentro de los cuales se verifica lo siguiente: a) que en cuanto a la validez de la resolución impugnada, comprobaron que el Tribunal Superior de Tierras al dictar dicha Resolución verificó que el divorcio de los señores José Antonio Eliseo Almánzar Núñez y María Esther García Núñez ocurrió en fecha 7 de mayo del año 1991, sucediendo que a la fecha de la solicitud de la partición no había sido depositada la demanda en partición de bienes por ante el Tribunal Civil, conforme a certificación del tribunal del año 1994, por lo que el tribunal apoderado aplicó el régimen legal existente a la fecha, para demandar la partición con posterioridad a producirse el divorcio, ocasión en la que analizó si habían transcurrido los dos años desde la fecha del divorcio y que la demandada mantenía la posesión de la propiedad; por lo que consideró que carecía de fundamento la pretensión de nulidad realizada por el recurrente y original demandante, señor José Antonio Eliseo Almánzar Núñez; siendo, además, improcedente su solicitud por estar el inmueble fuera del patrimonio de la demandada mucho antes de estas ser iniciada, en razón de que dicha corte pudo comprobar que el inmueble sobre el cual versa la demanda mutó, tanto técnicamente como registralmente, saliendo del patrimonio de la ex cónyuge María Esther García Núñez, mucho antes de haber iniciado la demanda de que se trata, en razón de verificar que el inmueble objeto de la litis, Solar núm. 2 de la Manzana núm. 2442 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, en fecha 7 de noviembre del 2011, fue transferido a favor de la razón social Inmobiliaria Rodo; que posteriormente, en fecha 21 de mayo del 2012, fueron realizados, sobre dicho inmueble, trabajos técnicos de actualización de mensuras y constitución en régimen de Condominio, que generaron unidades funcionales (apartamentos), los cuales han sido transferidos a terceros, encontrándose bloqueada por efecto de la ley;

Considerando, que en relación a la valoración realizada por la Corte a-qua, para validar y mantener la

resolución administrativa impugnada, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia estima oportuno externar algunas puntualizaciones, en ese sentido; que en cuanto al criterio establecido en relación al artículo 815 del Código Civil, es necesario distinguir que el mismo es aplicable en terrenos no registrados o en los terrenos que, estando registrada su titularidad, aparecen inscritos a favor de uno solo de los cónyuges y no de ambos; esto así porque la Constitución de la República protege el derecho registrado, y en consecuencia, la titularidad; que asimismo, la ley establece que el derecho registrado es imprescriptible, por tanto, no puede ser variado por la simple posesión de una de las partes, ahora bien, es por ese mismo mecanismo de protección que tienen los derechos registrados, que los jueces de fondo comprobaron que la Empresa Rodos, compró el referido inmueble, de manera correcta y de conformidad con la ley, y la misma por igual, vendió y transfirió correctamente a terceros la propiedad, luego de esta haber sido incorporada al Régimen de Condominio;

Considerando, que en ese sentido, y como antes se ha indicado, el presente inmueble, del cual ha derivado otros inmuebles (unidades funcionales) se encuentra en manos de terceros adquirientes registrales, y que bajo este análisis, la sentencia dictada por los jueces de fondo, establecieron una motivación sostenida y suficiente, toda vez que el inmueble, objeto del presente asunto, no se encuentra en manos de la recurrida, sino que se encuentra registrado a favor de terceros que compraron a la vista de un Certificado de Título, libre de cargas y gravámenes, y contra quienes, conforme al análisis realizado en la sentencia hoy impugnada, no ha sido dirigida la demanda, ni argumentado fraude o mala fe al momento de adquirir el inmueble; que asimismo se comprueba, que si bien, la parte hoy recurrente alega que al momento de ordenar la transferencia existían varias oposiciones inscritas desde el año 1993, esto no se verifica en la sentencia, ni la parte hoy recurrente demuestra, a través de elementos probatorios, dicha afirmación, por lo que no tiene sustentación jurídica lo alegado por el señor José Antonio Eliseo Almánzar Núñez, situación que impide a esta Tercera Sala, verificar dicho vicio;

Considerando, que en ese mismo orden de ideas, al motivar la Corte a-qua, que en la resolución de marras se verificó el plazo y demás requisitos del artículo 815 del Código Civil y sostener la misma en base a estos motivos, rechazando la solicitud de nulidad de la resolución impugnada, la Corte a-qua realizó una motivación errónea, en razón de los criterios anteriormente expuestos por esta Tercera Sala, en cuanto a la co-propiedad y al procedimiento que debe llevarse en los casos de terrenos registrados, sin embargo, del análisis realizado, de manera conjunta y de las otras motivaciones en hecho y derecho ofrecidas por los jueces de fondo en la sentencia, se puede comprobar que la misma, se sostiene y que su dispositivo procede en derecho, lo que hace la sentencia dictada por la Corte a-qua legal, en consecuencia, esta Tercera Sala, procede a sustituir los motivos ofrecidos por la Corte a-qua y suplir los mismos, y en mérito a las razones expuestas procede a desestimar los medios de casación planteados y con ello el presente recurso de casación.

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor José Antonio Eliseo Almánzar Núñez contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 18 de Julio 2016, con relación al Solar núm. 2 de la Manzana núm. 2442 del Distrito Catastral núm. 1 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 Lic. José Arismendy Vanderlinder Ramón, quien afirma haberla 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 25 de abril de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. 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.