
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 1° de marzo de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Ada del Carmen Molina Colón y compartes.

Abogado: Lic. David Brito Reyes.

Recurridos: Sucesores de Nicolás Bautista De la Cruz y compartes.

Abogado: Dr. José Luis Guzmán Benzant.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 9 de mayo 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 las señoras Ada del Carmen Molina Colón, Rosa Colón y Lesbia Colón Lara, dominicanas, mayores de edad, Cédula de Identidad y Electoral núms. 001-0238178-7, 001-0333077-5 y 001-0273040-5, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 1° de marzo de 2013, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. José Luis Guzmán Benzant, abogado de los recurridos, la señora Lina Emerida Aquino y los Sucesores de Nicolás Bautista De la Cruz, los señores Laura Batista Isabel, Chelvin Celina Bautista Isabel, Joaquín Niciolas Bautista Aquino, Carlos Alejandro Bautista Félix, Evelin Bautista Cuello, María Valeria Bautista Valenzuela, Damarys Bautista Casilla, Carlito Bautista Casilla e Isabel Bautista Aquino;

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 19 de septiembre de 2016, suscrito por el Licdo. David Brito Reyes, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1383918-7, abogado de las recurrentes, las señoras Ada del Carmen Molina Colón, Rosa Colón y Lesbia Colón Lara, mediante el cual propone 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 5 de abril de 2017, suscrito por el Dr. José Luis Guzmán Benzant, Cédula de Identidad y Electoral núm. 002-0094966-7, abogado de los recurridos;

Que en fecha 25 de octubre de 2017, 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, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

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 en relación al Solar núm. 7 de la Manzana núm. 825 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 29 de septiembre del 2006, la sentencia núm. 100, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Se acogen, parcialmente, las conclusiones presentadas por los Licdos. Fausto Del Carmen Jiménez y Ramón Rojas Paredes, a nombre de los Sucesores de Bienvenida Lara Vda. Colón, según se dispone en la presente decisión; Segundo: Se acogen, parcialmente las conclusiones formuladas por el Dr. Ramón Otilio Rivera (hijo), a nombre del señor Nicolás Bautista De la Cruz, en la forma para lo que se dispone por esta decisión; Tercero: Se dispone, anotar al pie del Certificado de Título núm. 79-7131, que corresponde al Solar 7, Manzana núm. 825, D. C. núm. 1 del Distrito Nacional, los derechos de propiedad corregidos sobre este inmueble y sus mejoras de la manera que sigue: a) una porción de terreno con extensión superficial de 100 metros cuadrados y sus mejoras, que consiste en una casa de madera y zinc, que está limitada así: al Norte, la calle Eusebio Manzueta; al Este, resto del Solar núm. 7, al Sur, Solar núm. 8 y al Oeste, Solar núm. 6, a favor de los Sucesores de la finada Bienvenida Lara Vda. Colón; y b) una porción de terreno de 150 metros cuadrados y su mejoras, consistente en una casa de bloques, techo de concreto, de dos niveles, limitada así: al Norte, calle Eusebio; al Este, calle Azua o Abreu; al Sur, Solar núm. 8; y al Oeste, parte del Solar núm. 7 y a favor del señor Nicolás Bautista De la Cruz; Cuarto: Se dispone: a) anotar las cargas y gravámenes que constan garantizados e inscritos en el Certificado de Título núm. 59-2500-A, por la parte del solar que pertenece a la señora Bienvenida Lara Vda. Colón, transmitida a favor de los sucesores de ésta en este Certificado de Título núm. 79-7131, vigente; y b) mantener las cargas y gravámenes sobre la parte del solar que pertenece al señor Nicolás Bautista De la Cruz; Quinto: Se dispone, lo siguiente: a) sustituir el Duplicado del Dueño expedido en fecha 28 de junio de 1999, al señor Nicolás Bautista De la Cruz; y duplicado del Acreedor Hipotecario del Certificado de Título núm. 79-7131, por nuevos duplicados donde figure corregido la extensión de los derechos; b) Cancelar el Certificado de Título (Duplicado del Dueño) núm. 59-2500-A, expedido para la señora Bienvenida Lara Vda. Colón, en fecha 9 de septiembre de 1959; Sexto: Se dispone, lo siguiente: a) Entregar por este solar y sobre la parte de los 150 metros cuadrados y sus mejoras el correspondiente Duplicado del Dueño y del Duplicado del Acreedor Hipotecario, del presente Certificado de Título; b) entregar por este solar y en cuanto a la parte de los 100 metros cuadrados y sus mejoras, también los correspondiente duplicados del dueño y acreedor hipotecario; Séptimo: Comuníquese, a la Registradora de Título del Distrito Nacional”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 1º de marzo del año 2013, la sentencia núm. 20130629, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Se declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los Dres. Fausto Del Carmen Jiménez y Ramón Rojas Paredes, en nombre y representación de los sucesores de Bienvenida Lara Vda. Colón, mediante instancia depositada en fecha 26 de octubre de 2006, por haber cumplido con todos los requisitos legales; Segundo: En cuanto al fondo, se rechaza el recurso de apelación, y en consecuencia, se confirma en todas sus parte la sentencia núm. 100 dictada en fecha 29 de septiembre del 2006, por la Sala III del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las motivaciones indicadas precedentemente, cuyo dispositivo ha sido transcrito en el cuerpo de esta sentencia; Tercero: Se ordena a la secretaria, publicar la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos complementarios”;*

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 de casación proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios: **Primer Medio:** Falsa y errónea aplicación de los artículos 1271 y 1273 del Código Civil Dominicano; **Segundo medio:** Violación del artículo 69 de la Constitución de la República, relativo a la tutela judicial efectiva y debido proceso”;

Considerando, que la parte recurrente, en el desarrollo de sus medios de casación primero y segundo, reunidos para su estudio por su vinculación y para una mejor solución del caso, expone en síntesis, lo siguiente: a) que la Corte a-qua no ponderó el documento de radiación de hipoteca que le fue depositado y que extinguía el

derecho que pretendía hacer valer los sucesores de Nicolás Bautista De la Cruz, en el Certificado de Título núm. 59-2500; que asimismo indica que la sentencia dictada por la Corte a-qua viola el artículo 1273 del Código Civil, en el que se establece que la novación no se presume y debe estar claramente establecida en un acto, que en la especie el Juez a-quo realizó una mala interpretación de dicho artículo, ya que estableció una novación de deuda, sin tener como base ningún documento; que asimismo, sigue indicando la parte recurrente, que fue violentado el artículo 1271 del Código Civil, que establece la forma en que surge la novación, indicando entre ellas, “ *1º Cuando el deudor contrae una nueva deuda con el acreedor que sustituye a la antigua, quedando ésta extinguida*”; lo que entiende no se cumple en el presente caso, pero que el juez en su sentencia da a entender que se operó una nueva deuda entre los señores Bienvenida Lara Vda. Colón y Nicolás Bautista De la Cruz, sin existir, en ese sentido, ningún documento; c) que por último, indica que le fue violentado a la parte hoy recurrente la tutela judicial efectiva y el debido proceso, al no valorar correctamente el documento contentivo de la Radiación de Hipoteca, estableciendo, sin documento alguno, una novación de deuda, por lo que solicita la casación de la sentencia impugnada;

Considerando, que del análisis de la sentencia impugnada en casación se comprueba que la Corte a-qua, apoderada de un recurso de apelación parcial, al momento de analizar el argumento de la parte recurrente, tendente a liberar el inmueble de las cargas inscritas, estableció que el documento de radiación de hipoteca presentado, se refiere a una cancelación de la hipoteca de fecha 10 de noviembre de 1954, inscrita en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, bajo en núm. 1583, folio 396; pero que sobre el inmueble de que se trata se encuentra inscrito otro documento de fecha 14 de enero del año 1964, contentivo de un acto de fecha 10 de enero del año 1963, de Reducción de Hipoteca y Prórroga de VencimientoR, autorizado por el Banco Agrícola de la República Dominicana, bajo el núm. 1710, Folio 428, Libro de Inscripciones núm. 47, con relación al Crédito Hipotecario de la Inscripción núm. 1, quedando la suma de RD\$899.89 y una prórroga de 10 años, el cual se encuentra vigente; por lo que la Corte a-qua, en virtud de lo anteriormente expuesto y conforme a los artículos 1315 y 2157 del Código Civil, expone que la parte apelante para radiar una carga o gravamen de esta naturaleza tenía que suministrarle al Tribunal la prueba que evidenciara que ese crédito se extinguió, pero no lo hizo; por lo que consideró la Corte a-qua que no se encontraba en condiciones para determinar si real y efectivamente había sido radiada la hipoteca, tomando en consideración que la segunda anotación fue realizada e inscrita con posterioridad a la cancelación que pretende hacer valer la parte recurrente, procediendo a rechazar su solicitud;

Considerando, que del análisis, tanto de los medios de casación como de los motivos que sostienen la sentencia, arriba indicados, se comprueba que la carga solicitada en radiación es sobre una acreencia a favor del Instituto Agrario Dominicano, que aclarado este punto, los Jueces de la Corte establecieron en sus motivos para el rechazo del pedimento de radiación de hipoteca, la existencia de otra inscripción, de fecha 14 de Enero del año 1964, relativo a

Reducción de Hipoteca y PrórrogaR, autorizado por el acreedor Banco Agrícola, que pesa sobre los derechos de los hoy recurrentes, y además, indican los Jueces de Segundo Grado que el acto de radiación, mediante el cual pretenden los apelantes hacer valer la liberación del inmueble, es un acto anterior al referido documento donde figura el Banco Agrícola como acreedor;

Considerando, que de lo anteriormente indicado, se comprueba que la Corte a-qua en su sentencia, en ningún momento ha decidido, de manera arbitraria y en violación a los artículos 1271 y 1273 del Código Civil, relativos a la novación alegada, que es la inscripción ante el Registro de Títulos lo que demuestra su existencia, y por tanto, era deber de la parte recurrente, demostrar que dicha inscripción había cesado en virtud de documentos probatorios, los cuales no fueron presentados; lo que ha sido el motivo por el cual la Corte a-qua estimó que no podía liberar de la carga que se encuentra inscrita en el inmueble en cuestión;

Considerando, que asimismo, se evidencia que en el presente proceso, llevado a cabo por los jueces de la jurisdicción inmobiliaria, fueron cumplidos los requerimientos y procedimientos de ley, donde ambas partes tuvieron oportunidad de presentar sus medios de defensa, y que los jueces de la Corte realizaron una efectiva instrucción y motivación para decidir como lo hicieron, en consecuencia, no se comprueba los vicios alegados, por lo que procede desestimar los alegatos presentados.

Por tales motivos; Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por las señoras Ada Del Carmen Molina Colón, Rosa Colón, Lesbia Colón Lara contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, de fecha 1º de marzo de 2013, en relación al Solar núm. 7 de la Manzana 825, 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 Dr. José Luis Guzmán Benzant, quien afirma 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 9 de mayo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Alvarez, Francisco Antonio Ortega Polanco y Moises 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.