
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 14 de febrero del 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: Cresencio Antonio Hernández Gómez.

Abogado: Lic. Ramón Emilio Sánchez De Jesús.

Recurridos: Rosa Virginia Peña García, Regina María Rodríguez Peña y compartes.

Abogados: Licdos. Pablo Paredes y Luis A. Rosario Canó.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 30 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 el señor Cresencio Antonio Hernández Gómez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 054-0106599-9, domiciliado y residente en el Municipio de Moca, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 14 de febrero del 2014;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Pablo Paredes por sí y por el Lic. Luis A. Rosario Canó, abogados de los recurridos, los señores Rosa Virginia Peña García, Regina María Rodríguez Peña, Joaquín Francisco Rodríguez García, hijos del finado Horacio Antonio Rodríguez Corniell, Daniel Rodríguez Díaz, Edison Jesús Rodríguez Díaz y Awilda Estel Rodríguez Díaz e Ignacio Rodríguez Peña;

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 9 de mayo de 2014, suscrito por el Lic. Ramón Emilio Sánchez De Jesús, abogado del recurrente, el señor Cresencio Antonio Hernández Gómez, 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 29 de mayo de 2014, suscrito por el Lic. Luis Alberto Rosario Camacho;

Que en fecha 9 de mayo de 2018, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 28 de mayo 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. 25-1991 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, 20 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 de una demanda en litis sobre derechos registrados, en Nulidad de Acto de Venta y Duplicado de Dueño, en relación a la Parcela núm. 41-B, del Distrito Catastral núm. 12, del municipio de Moca, provincia Espaillat, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, dictó en fecha 26 de julio de 2010, la sentencia núm. 2010-0306, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se acoge, en cuanto a la forma y el fondo la instancia en solicitud de litis sobre derechos registrados (Nulidad de Acto de Venta y Duplicado del Dueño), depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento de Moca, en fecha once (11) del mes de septiembre del año Dos Mil Siete (2007), suscrita por el Lic. Luis Alberto Rosario Camacho, abogado de los Tribunales de la República Dominicana, con estudios profesionales abierto en el local núm. 24 Primera Planta de la calle Mella de esta ciudad de Moca, actuando a nombre y representación de los señores Rosa Virginia Peña García, dominicana, mayor de edad, de oficios del hogar, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 054-0006649-3, domiciliada y residente en esta ciudad de Moca, por sí y por sus hijos Regina María Rodríguez Peña, titular del Pasaporte dominicano núm. 00373691-04, Joaquín Francisco Rodríguez García, titular del Pasaporte venezolano núm. 16299616, ambos domiciliados y residente en los Estados Unidos, en sus calidades de hijos del finado, Horacio Antonio Rodríguez Corniell, fallecido en fecha 28 de junio de 1998, conjuntamente con el señor Ignacio Rodríguez Peña, fallecido en fecha 28 de junio-97, pero representado por sus tres (3) hijos; Daniel Rodríguez Díaz, Edisson Jesús Rodríguez Díaz y Awilda Esther Rodríguez Díaz, todos dominicanos, mayores de edad, solteros, empleados privados, domiciliados y residente en esta ciudad de Moca; **Segundo:** Se rechazan, las conclusiones presentadas en la audiencia de conclusiones al fondo, por el Licenciado Ramón Emilio Sánchez De Jesús, en representación de los señores Crescencio Antonio Hernández Gómez y Luis Pichardo Lantigua, por improcedente y mal fundada en derecho; **Tercero:** Se acogen las conclusiones de la parte demandante, y en consecuencia, se declara, nulo y sin ningún efecto jurídico; a) El Contrato de Venta celebrado en fecha 11 del mes de marzo del año 1992, intervenido entre Bienes Nacionales, representada por el Dr. Rodolfo Rincón Martínez y Crescencio Ant. Hernández Gómez, legalizadas las firmas por el Dr. Héctor Bolívar Yéssper M., de la cantidad de 129.42 Mts², dentro de la Parcela núm. 41-B, del D.C. 12 de Moca, y b) El Contrato Hipotecario de fecha 14 del mes de febrero del 2007, intervenido entre el señor Crescencio A. Hernández Gómez y Luis Sánchez De Jesús, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente sentencia, en consecuencia; **Cuarto:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Moca, cancelar el Certificado de Título Matrícula núm. 74-122 expedido a favor del señor Crescencio Antonio Hernández Gómez, con una extensión superficial de 129.41 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 41-B, del Distrito Catastral núm. 12 del municipio de Moca, provincia Espaillat y expedir otro a favor de la señora Rosa Virginia Peña García, dominicana, mayor de edad, soltera, de oficio del hogar, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 054-0006649-3, domiciliado y residente en esta ciudad de Moca, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente sentencia; **Quinto:** Se condena a la parte demandada al pago de las costas del proceso con distracción y en provecho del Licenciado Luis Alberto Rosario Camacho, quien afirma haberlas avanzado; **Sexto:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Moca, levantar cualquier oposición o nota precautoria inscrita sobre los inmuebles con motivo de la presente demanda; **Séptimo:** Se ordena la notificación de la presente sentencia por acto de alguacil” (sic); **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Acoge en cuanto a la forma por los motivos de esta sentencia el recurso de apelación interpuesto en fecha 20 de enero del 2011, suscrito por el Lic. Ramón Emilio Sánchez De Jesús actuando en nombre y representación del señor Crescencio Antonio Hernández Gómez, contra la sentencia núm. 2010-0306, de fecha 26 de julio del 2010, emitida por el Tribunal de tierras de Jurisdicción Original del Espaillat, relativa a la litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Acto de Venta y Duplicado del Dueño), en la Parcela núm. 41-B, del Distrito Catastral núm. 12, del municipio de Moca, provincia Espaillat; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo, por improcedente y mal fundado el recurso de apelación interpuesto en fecha 20 de enero del 2011, suscrito por el Lic. Ramón Emilio Sánchez De Jesús, actuando en nombre y representación del señor Crescencio Antonio Hernández Gómez; **Tercero:** Confirma en todas sus partes la sentencia núm. 2010-0306, de fecha 26 de julio del 2010, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, relativa a la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad de Acto de Venta y Duplicado del Duelo), en la Parcela núm. 41-B, del Distrito Catastral núm. 12, del municipio de Moca, provincia Espaillat, cuya

parte dispositiva ha sido copiado más arriba en esta misma sentencia”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer Medio:** Inobservancia de los artículos 29, 90 y 127 de la Ley núm. 108-05, y 1121, 1165 y 1321 del Código Civil; **Segundo Medio:** Interpretación errónea del artículo 1599 del Código Civil; **Tercer Medio:** Estar frente a un acreedor de buena fe”;

Considerando, que en el desarrollo de los medios propuestos, los cuales se reúnen por su vinculación y convenir a la solución del caso, el recurrente expresa, en síntesis, lo siguiente: “que la mejora que figura en los contratos intervenidos entre la Dirección de Bienes Nacionales, Rosa Virginia Peña García y Cresencio Antonio Hernández Gómez, no aparece registrada en la Oficina de Registro de Títulos, lo que no le era oponible a terceros hasta tanto no haya sido registrada en la porción de terreno adquirida, y que no se evidenciaba el registro de las mejoras en discusión, sin que se pudiera determinar en cuáles de los solares era que la misma estaba ubicada”; que además expone el recurrente, que “Rosa Virginia Peña y compartes, no tienen derecho ni le asistían para demandar la Nulidad del Acto de Venta en cuestión, si en los actos atacados no apareció el nombre de ellos, por lo que no podía ser acogida la instancia, a lo que sería necesario, como condición indispensable, que la firma alterada o falsificada corresponda al autor de la demanda al tenor del artículo 147 del Código Penal y que haya causado un perjuicio, lo que no se evidenció, ya que el recurrente no había sufrido ningún agravio”; que sigue su alegato el recurrente, de “que existieron dos actos de ventas con fechas, limitaciones y porciones de terreno diferentes, en donde uno reputaba ser propietario de ambas porciones, pero lo cierto era que, Registro de Títulos expidió dos Certificados de Títulos muy independientes uno del otro, donde se podía colegir la subsanación del asunto, y que el Certificado de Título a nombre del recurrente se imponía, por ser registrado primero en los libros correspondientes y ahí es cuando comienza a ser oponible a los terceros, y que el señor Luis Pichardo Lantigua, quien era acreedor hipotecario, se expidió a su nombre una carta constancia, era un tercero de buena fe, con certificación previa de que el inmueble estaba libre de cargas y gravamen”;

Considerando, que el asunto controvertido gira en torno a que, a los actuales recurridos, el Tribunal de Primer Grado acogió sus pretensiones, en cuanto a su demanda en nulidad del contrato de venta celebrado entre Bienes Nacionales y el actual recurrente, señor Cresencio Antonio Hernández, y la nulidad del contrato hipotecario intervenido entre este último y Luis Sánchez De Jesús; que no conforme el señor Cresencio Antonio Hernández, interpuso un recurso de apelación, cuya decisión es la impugnada en el presente recurso;

Considerando, que para comprender la esencia de la litis entre el actual recurrente, señor Cresencio Antonio Hernández Gómez, y la recurrida, señora Rosa Virginia Peña y compartes, es pertinente destacar de la redacción de los hechos que recoge la sentencia recurrida, lo siguiente: “a) que la señora Rosa Virginia Peña García fue beneficiada por Bienes Nacionales, mediante el Decreto de fecha 7 de junio del 1976, de una casa ubicada en la manzana F, del Barrio Nuevo Puerto Rico, y en ese sentido, se formalizó la transferencia mediante el Acto de Venta de fecha 11 de noviembre del 1987; b) que posteriormente la señora Rosa Virginia Peña García vendió sus derechos de dicho inmueble a la señora Beata Altagracia Veras Guzmán, mediante Acto de Venta de fecha 15 de febrero de 1984; c) que por acto de fecha 6 de noviembre de 1985 la señora Beata Altagracia Veras Guzmán, vendió al señor Cresencio Antonio Hernández Gómez; d) que por la comunicación de fecha 31 de enero del 1987, el señor Cresencio Antonio Hernández Gómez, intimó, por medio de abogado, a la señora Beata Altagracia Veras Guzmán, al pago de la deuda por esta última, en la que había puesto como garantía la referida casa; e) que el señor Cresencio Antonio Hernández Gómez, procedió mediante Acto de Venta de fecha 11 de marzo de 1992 a comprar a la Dirección Nacional de Bienes Nacionales, a lo que le fue expedido un Certificado de Título núm. 74-122, el duplicado del dueño, por la cantidad de 129.41 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela en litis”;

Considerando, que en la sentencia impugnada describe las conclusiones de las partes, a lo que el actual recurrente concluyó, en síntesis, que fuera revocada la sentencia de primer grado, así como, que fuera ordenado al Registro de Títulos de Moca, mantener la Carta Constancia del Certificado de Título a nombre del recurrente, en relación al inmueble en litis, bajo el fundamento de que el Tribunal de Primer Grado no tomó en consideración, los puntos siguientes: 1) las pruebas literales depositadas por el hoy recurrente; 2) que no tomó como punto de

partida para fallar lo estipulado en el artículo 1599 del Código Civil, lo que constituía un error; 3) que entre los señores Rosa Virginia Peña García y Cresencio Antonio Hernández Gómez, no había surgido contrato sinalagmático para que el juez hiciera uso de la Ley núm. 339"; que en el orden de las conclusiones ante el Tribunal a-quo, los actuales recurridos concluyeron, a "que se confirmara la sentencia de primer grado";

Considerando, de acuerdo a los acontecimientos arriba indicados, el Tribunal a-quo decidió ratificar la sentencia de Primer Grado, sin embargo, no explica con precisión y con la adecuada motivación, como descarta o rechaza los agravios que externó el recurrente en su recurso de apelación, sobre todo lo invocado por el recurrente de que no existía vínculo sinalagmático entre la señora Rosa Virginia Peña García, parte recurrida y el señor Cresencio Antonio Hernández Gómez, parte recurrente, de este último sí se tomó en cuenta que formalizó contrato con la señora Beata Altagracia Veras Guzmán, en relación al inmueble descrito como Parcela núm. 41-B, del Distrito Catastral núm. 12, del municipio de Moca; en ese sentido, el Tribunal a-quo no establece la conectividad o el vínculo entre los litigantes en relación al inmueble objeto de la litis, lo que impide que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia pueda determinar si se ha hecho una adecuada aplicación de la ley; en específico, a lo que subyace en parte de los argumentos esbozados por el recurrente, que es el efecto de relatividad de las convenciones conforme el artículo 1165 del Código Civil;

Considerando, que cabe también destacar, que el inmueble, objeto de la litis, se encuentra regido por la Ley núm. 339 del 30 de agosto de 1986, sobre Bien de Familia, que dispone conforme al contenido de su artículo 1, que las viviendas que el Estado construya, de acuerdo a los planes de mejoramiento social, quedan de pleno derecho gravados como Bien de Familia, y no podrán ser transferidos en ningún tiempo a otra persona, a menos que se lleve a cabo con lo exceptuado en la Ley núm. 1024, de fecha 24 de octubre de 1928, modificada por la Ley núm. 5610 de fecha 25 de agosto de 1961; que la indicada Ley núm. 1024, fue establecida por el legislador para establecer ciertas directrices en procura de hacer efectiva la cláusula del Estado social incorporada por el constituyente derivado en la Constitución del año 1966 en su artículo 8, cuando en su contenido estableció como finalidad principal del Estado la procuración de la justicia social, entre ellas, la de implementar los medios idóneos para proveer a las familias de escasos recursos de una vivienda, tal como lo contempla los ordinales 3-12, letra A del indicado artículo 8, por ende, como forma de garantizar mecanismos adecuados y de que esos planes de viviendas a bajo costo vayan a personas que realmente lo necesitan, se aprobó la indicada Ley núm. 339 de 1968;

Considerando, que la referida Ley núm. 339, mantiene su relevancia actual, dado que la reforma constitucional proclamada el 26 de enero de 2010, en su artículo 7 como en su artículo 8, reafirman el deber del Estado de garantizar la justicia social, en tal virtud las disposiciones de la Ley núm. 339 de 1968 es de relevante interés general, pues como se destina partidas del presupuesto nacional en estos programas, que procuran, como hemos dicho, que las familias que por sus condiciones de desigualdades sociales que afectan su libertad, dignidad y su posibilidad de desarrollo, puedan, en base a estos tratos diferenciados, lograr cierta equidad e igualdad de oportunidades, por consiguiente, permitir que personas utilicen los beneficios de estos bienes obtenidos a través de los programas sociales para fines de comercializar, equivale a privar de oportunidades aquellos que realmente lo necesitan, es por esta razón que por la característica de ley de orden público y de interés general de la que está revestida la referida ley, es necesario que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en su rol de determinar si la ley ha sido bien o mal aplicada, ejerza la potestad de casar con envío cuando los fallos que examinados se advierta que hayan hecho una inadecuada aplicación de la misma, de acuerdo a las particularidades del caso juzgado; en ese orden, es deber de los jueces no solo establecer las consecuencias para una parte que adquiere un inmueble de los programas de asistencia social con la categoría de Bien de Familia, sino también para el vendedor que ha sabiendas de los límites de su derecho de disponer, haya violentado la asignación que le fue facilitada; en tal sentido, y por los motivos expuestos, se casa la sentencia examinada, tanto por falta de motivos, así como por una incorrecta aplicación de la ley;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando una sentencia fuera casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, o

por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, las costas pueden ser compensadas, conforme lo establece los numerales 2 y 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 14 de febrero de 2014, en relación a la Parcela núm. 41-B, del Distrito Catastral núm. 12, del municipio de Moca, provincia Espaillat, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **Segundo:** Compensa las costas.

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 30 de mayo de 2018, años 175° 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.