

SENTENCIA DEL 6 DE JULIO DE 2011, NÚM. 3

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 20 de junio de 2008.
Materia: Tierras.
Recurrente: Ana Margarita Cruz Sánchez.
Abogados: Dr. Manuel de Jesús Ovalle Silverio y Licdos. Jorge Tomás Mora Cepeda y César F. Rafael Gonell.
Recurridos: Carlos Manuel Hernández y compartes.
Abogados: Dres. Héctor Moscoso Germosén y Lorenzo Navarro Martínez y Lic. José Guarionex Ventura Martínez.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 6 de julio de 2011.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto Ana Margarita Cruz Sánchez, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0156928-3, domiciliada y residente en la calle La Fuente núm. 9, del Enriquillo, del sector de Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 20 de junio de 2008, 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. Manuel de Jesús Ovalle Silverio, por sí y por los Licdos. Jorge Tomás Mora Cepeda y César F. Rafael Gonell, abogados de la recurrente Ana Margarita Cruz Sánchez;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Héctor Moscoso Germosén y Lorenzo Navarro Martínez, abogados de los recurridos Carlos Manuel Hernández, Diana América Jiménez Mesa y Adalgisa Paulino Lora;

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 1º de octubre de 2008, suscrito por el Dr. Manuel de Jesús Ovalle Silverio y los Licdos. Jorge Tomás Mora Cepeda y César F. Rafael Gonell, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-1006772-5, 031-0195254-1 y 001-717102-7, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 12 de noviembre de 2008, suscrito por los Dres. Lorenzo Navarro Martínez y Héctor Moscoso Germosén y el Lic. José Guarionex Ventura Martínez, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0288078-8, 001-0194205-0 y 001-0017151-1, respectivamente, abogados de los recurridos;

Visto el auto dictado el 4 de julio de 2011, por el magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, 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 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 18 de agosto de 2010, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado en relación con la Parcela núm. 90 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó en fecha 2 de noviembre de 2007, su decisión núm. 472, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara la competencia de este Tribunal para conocer de la presente solicitud de aprobación de transferencia, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; **Segundo:** Rechaza las conclusiones producidas por la parte demandante, Carlos Manuel Hernández, por intermediación de sus abogados constituidos y apoderados especiales Licdos. Lorenzo Navarro Martínez, José Guarionex Ventura Martínez y Mardonio De León, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión. Comuníquese a las partes que componen el presente proceso”; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos por Carlos Manuel Hernández, Diana América Jiménez Mesa y Adalgisa Paulino Lora, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 20 de julio de 2008, su decisión núm. 2029, cuyo dispositivo se transcribe: “**Primero:** Acoge en cuanto a la forma los recursos de apelaciones interpuestos por el Dr. Lorenzo Navarro Martínez, por sí y por el Lic. Guarionex Ventura Martínez, actuando a nombre y representación del señor Carlos Manuel Hernández, y por el Dr. Héctor Moscoso Germán, apoderado especial de las señoras Diana América Jiménez Mesa y Adalgisa Paulino Lora contra la decisión núm. 472 de fecha 22 de noviembre de 2007, dictada por un Juez de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con la Parcela núm. 90 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, y en parte en cuanto al fondo por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; **Segundo:** Procede a la fusión de los recursos de apelación incoados contra la decisión precedentemente enunciada; **Tercero:** Acoge en parte las conclusiones presentadas por las partes recurrentes; **Cuarto:** Se rechazan, las conclusiones de la parte recurrida; **Quinto:** Se revoca la decisión núm. 472 de fecha 2 del mes de noviembre del año 2007, dictada por un Juez de Tierras de Jurisdicción Original, con asiento en el Distrito Nacional, en relación con una porción de terreno dentro de la Parcela núm. 90 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, y por vía de consecuencia se acoge la transferencia realizada por Ana Margarita Cruz Sánchez a favor de Carlos Manuel Hernández de una porción de terrenos dentro de la Parcela núm. 90 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional “Ensanche Quisqueya”, con una extensión superficial de 163.28 M2, limitada al Norte calle Guacanagarix, al Este resto de la Parcela, al Sur Resto de la Parcela y al Oeste Resto de la misma Parcela, amparada por la Carta Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 77-450 de fecha 2 de mayo de 1977; **Sexto:** Acoge la cancelación hipotecaria otorgada por Liquidador del Banco Hipotecario Universal, S. A., en fecha 11 de marzo de 2005, a Ana Margarita Sánchez y Carlos Manuel Hernández (acto legalizado por el Dr. Oscar A. González Maura, Notario Público del Distrito Nacional), ascendente a Sesenta Mil Cuatrocientos Pesos Oro RD\$60,400.00, préstamo sustentado en una hipoteca de fecha 4 de junio de 1983, (legalizado por el Notario Público de Baní, Barón Segundo Sánchez, inscrita entre la Financiera Hipotecaria Universal y la

señora Ana Margarita Cruz Sánchez, inscrita bajo el núm. 1246, folio núm. 312 del Libro de Inscripciones de Hipotecas; **Séptimo:** Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Ejecutar el Acto de Cancelación Hipotecaria de fecha 11 de marzo de 2005, otorgado por el Banco Hipotecario Universal, S. A., a favor de Ana Margarita Cruz Sánchez, referentes a la hipoteca y a la anotación que aparecen inscritas en ese Departamento en Derechos de Ana Margarita Cruz Sánchez, ascendente a Sesenta Mil Cuatrocientos Pesos con 00/100 (RD\$60,400.00) en relación con la Parcela núm. 90 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional; b) Cancelar las Cartas Constancias de los Certificados de Títulos núm. 77-450 que se han expedido a la señora Ana Margarita Cruz Sánchez, en los derechos que le asisten en la Parcela núm. 90 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional y en su lugar expedir otro a favor del señor Carlos Manuel Hernández, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 247298, serie primera, domiciliado y residente en la Carretera Mella, Kilómetro 5 ½ de la ciudad de Santo Domingo, conteniendo los mismos derechos que le asisten a la señora Ana Margarita Cruz Sánchez, en la que se ordena cancelar; c) Ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, desglosar los siguientes documentos y enviárselos a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, para los fines correspondientes; 1.- Carta Constancia del Duplicado del Dueño, expedida por pérdida en el Certificado de Título núm. 77-450, expedido a favor de la señora Ana Margarita Cruz Sánchez, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 21881, serie 56, domiciliada y residente en Santo Domingo, ejecutado en fecha 7 de julio de 2005, en relación con la Parcela núm. 90 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional; 2.- Carta Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 77-450, expedido por pérdida a favor de la señora Ana Margarita Cruz Sánchez, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 21881, serie 56, domiciliada y residente en Santo Domingo, ejecutado en fecha 5 de septiembre del año 2005; 3.- Duplicado del Dueño, de Venta Anotada de Acreedor Hipotecario de Certificado de Título núm. 77-450, expedido a favor de la Financiera Universal, del Certificado de Título núm. 77-450, expedido a favor de la señora Ana Margarita Cruz Sánchez, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 21881, serie 56, domiciliada y residente en Santo Domingo, ejecutado en fecha 5 de septiembre del año 2005, en relación con la Parcela núm. 90 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional; 4.- Acto de Cancelación de Hipoteca de fecha 11 de marzo del año 2005, donde el Banco Hipotecario Universal, S. A., declara y hace constar que mediante recibo de ingreso a caja núm. 0615, de fecha 14 de febrero del año 2005, por valor de Ciento Tres Mil Ochocientos Ochenta y Ocho Pesos con 00/100 (RD\$103,888.00), los señores Ana Margarita Cruz Sánchez y Carlos Manuel Hernández, saldaron en capital, intereses y accesorios del monto del préstamo hipotecario que grava en primer rango, por la suma de Sesenta Mil Cuatrocientos Pesos con 00/100 (RD\$60,400.00), en relación con la Parcela núm. 90 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional y enviárselos a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, para los fines de lugar; **Octavo:** Se ordena el desglose de los siguientes documentos, los cuales deben ser entregados al representante legal de la parte recurrente; a) Acto de Venta de fecha 30 de diciembre del año 1983, entre el señor Carlos Manuel Hernández y el señor Hemenegildo Rosario; b) Acto de venta de fecha 18 de junio de 1995, entre el señor Hemenegildo Rosario y las señoras Diana América Jiménez y Adalgisa Paulino Lora”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a los artículos 1334 y 1335 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación al artículo 1315 del Código Civil. Desnaturalización de los hechos y circunstancias de la causa;

Considerando, que en el desenvolvimiento de los dos medios de casación propuestos, los cuales se reúnen por su vinculación, la recurrente alega en síntesis: a) que la sentencia incurre en la inversión del

fardo de la prueba, por cuanto pone a cargo de la recurrente la obligación de demostrar la existencia de un fraude; que el hecho de la demanda consiste en la supuesta existencia de un contrato de venta del inmueble objeto del proceso; pero, sin embargo, el artículo 1334 dispone que si hay título original las copias no hacen fe de lo que contiene aquel y b) porque los jueces del fondo abusaron del poder soberano de apreciación de las pruebas y desnaturalizaron los hechos y circunstancias de la causa otorgándole carácter de original a la copia de un contrato; pero,

Considerando, que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, fue apoderado mediante instancia de fecha 26 de enero de 2006, suscrita por los Licdos. José Guarionex Ventura Martínez y Marino De León, actuando a nombre y representación de Carlos Manuel Hernández, para conocer de la transferencia de la Parcela núm. 90 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional; que en el tribunal a-quo los hoy recurridos en casación, presentaron a través de sus representantes legales como agravios y conclusiones los mismos alegatos que sostuvieron en la jurisdicción original, sosteniendo entre otras cosas, que su representado compró este inmueble a la señora Ana Margarita Cruz Sánchez, a la que se le extravió el documento y trataron ratificara la venta y no quiso; que dicho inmueble le fue entregado desde que lo compró en el año 1983 y los inquilinos le pagaron a los mismos propietarios; que esa propiedad fue vendida por su representante al señor Hemenegildo Rosario y María Altagracia Liviano de Rosario, mediante acto legalizado por el Dr. José Enrique Ortiz De Windt, en diciembre del 1983, quien a su vez la vendió a las señoras Diana América Jiménez y Adalgisa Paulino, quienes son en la actualidad las propietarias; que cuando el señor Carlos Manuel Hernández, compró existía una hipoteca con el Banco Universal, pero que fue saldada y en el expediente está la cancelación de la misma; que ante este tribunal de alzada se ha depositado una Certificación del Director de Oficina de Notaría que legalizó la compra de su representado, que da testimonio de que esta compra se realizó; que el señor Carlos Manuel Hernández no ha podido ejecutarla por haberse extraviado el documento original de la misma y por eso solicitaron una certificación al notario que legalizó el acto que fue el señor Ortiz De Windt; que el representante legal de Ana Margarita Cruz Sánchez niega que ésta haya vendido su inmueble y manifiesta que ésto es una componenda entre el notario Dr. José Enrique Ortiz De Windt y los señores Carlos Manuel Hernández, Hemenegildo Rosario y las señoras Diana América Jiménez y Angélica Paulino Lora, para quitarle a la señora Ana Margarita Cruz Sánchez su casa; que lo único que hizo su representada fue hipotecarla al Banco Universal, S. A., y le dio dos alquileres para que se cobrara; que no saben con que poder sacaron por pérdida otro certificado; que depositaron el recibo de saldo de la hipoteca; que su representado ha hecho varias operaciones con ese inmueble; que sufre de alzheimer, pero que no ha vendido, que esa venta no cumple con las disposiciones del Código Civil;

Considerando, que el examen de la sentencia demuestra que para conocer de este caso fueron celebradas varias audiencias, a ninguna de las cuales compareció la hoy recurrente invocando motivos de salud, pero siempre estuvo representada por su abogado;

Considerando, que para justificar su fallo, los jueces del tribunal a-quo, en uno de sus considerandos, expresan que por las pruebas aportadas pudieron constatar “que existió un contrato sinalagmático entre la señora Ana Margarita Cruz Sánchez y el señor Carlos Manuel Hernández en el año 1983, razón por la cual, a partir de ese momento el inmueble pasó a ser administrado y pagado por el comprador; que si bien estamos ante una fotocopia simple de este contrato del año 1983, ante este tribunal de alzada ha sido depositada una certificación que da testimonio de que esta venta fue legalizada por el Dr. De Windt, quien hoy está ocupando el cargo de juez; que no obstante lo advertido, con posterioridad a esta venta otorgada hace más de 20 años, el señor Carlos Manuel Hernández transfirió en el año 1983 este inmueble al señor Hemenegildo Rosario, documento que reposa en el expediente y que tiene como origen el contrato de venta otorgado por la señora Ana Margarita Cruz Sánchez a favor del vendedor

Carlos Manuel Hernández, quien presentó, para avalar sus derechos, el duplicado del dueño del Certificado de Título núm. 77-450 de fecha 2 de mayo de 1977, que es el que ampara estos derechos a favor de la señora Ana Margarita Cruz Sánchez, y el original del acto de venta que le había otorgado al vendedor, según se desprende de este documento, por lo tanto la venta otorgada por la señora Ana Margarita Cruz Sánchez existía y nadie impugnó esta transacción, pues ha sido constatado que a partir del año 1983 el señor Carlos Manuel Hernández y consecuentemente su comprador el señor Hemenegildo Rosario era el que tenía el derecho de usufructo de este inmueble en calidad de propietario, pues alquilaba como propietario y recibía su pago por alquiler; por lo tanto no procede decir que esta señora no vendió, pues existen evidencias de que transfirió este inmueble y no es posible, por el hecho de que en estos momentos esta señora sufra de alzheimer y no recuerde esta operación, pretender dejar sin efecto esta operación; que también ha alegado la parte recurrida que existe un concierto de actos dolosos y fraudulentos entre el notario Dr. De Windt y los compradores para despojar a su representada del inmueble, y a este tribunal no se le ha demostrado en que consistieron esas maniobras, pues el hecho de que se le haya extraviado a un comprador el original de una venta de 1983, acto que ha servido de base para otras ventas, y que el encargado del protocolo del notario que legalizó esta transmisión certificara que la misma se realizó, no constituyen actos dolosos; por lo tanto, estos alegatos de fraude deben ser probados, pues carecen de sustentación jurídica y no pasan de ser simples especulaciones, pues según el artículo 1315 del Código Civil el que alega un hecho debe probarlo, lo que no ha ocurrido en la especie, motivos por los cuales estos alegatos deben ser desestimados”;

Considerando, que de todo lo que se acaba de copiar se desprende que la comprobación que antecede determinada en la instrucción del proceso, demuestra, que no es cierto el contubernio denunciado entre el notario que legalizó el acto de venta y los recurridos, no solo por cuanto los jueces establecen en su fallo, sino además, porque de conformidad con la ley, la buena fe se presume y corresponde al que alega lo contrario probar la mala fe alegada en su recurso, además, las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para los que las han hecho, por lo que la especie de que se ha invertido el fardo de la prueba, alegado en el primer medio del recurso por la recurrente, carece de fundamento y debe ser rechazado;

Considerando, que por otra parte, los jueces tienen poder soberano para apreciar las pruebas que se someten a su consideración, y éstos le otorgaron fuerza legal a la certificación expedida por el notario público que legalizó el acto de venta argüido de componenda y que da constancia de la venta realizada por la recurrente al recurrido Carlos Manuel Hernández, quien les debe garantía a quienes a su vez vendió, pues de acuerdo con el fallo existen pruebas de que la misma se efectuó y fue entregado el objeto y el olvido, por situaciones de salud, como es el quebranto de alzheimer, que según su representante legal padece la señora Ana Margarita Cruz Sánchez, no es motivo para perjudicar a terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, de la compra de derechos de esta señora, hace más de 20 años, cuando disfrutaba de plenas facultades físicas y mentales, cumpliendo en ese momento con las condiciones esenciales para la validez de una convención como son: el consentimiento, objeto cierto, causa lícita y capacidad para contratar; que de todo lo que antecede se evidencia, la certeza de que efectivamente la recurrente vendió, como lo establecen los jueces del fondo, en el fallo impugnado;

Considerando, finalmente, que por el examen de la sentencia impugnada y por todo lo anteriormente expuesto, se comprueba, que la misma contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y una completa exposición y ponderación de los hechos de la causa, sin desnaturalización alguna, que permiten a esta corte verificar, que los jueces del fondo hicieron, en el caso de la especie, una justa apreciación de los hechos y una correcta aplicación de la ley; que en consecuencia, el recurso de que se trata carece de fundamento y debe ser rechazado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ana Margarita Cruz Sánchez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 20 de junio de 2008, en relación con la Parcela núm. 90 del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae a favor de los Dres. Lorenzo Navarro Martínez, Héctor Moscoso Germosén y el Lic. José Guarionex Ventura Martínez, abogados de los recurridos, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 6 de julio de 2011, años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do