
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 18 de septiembre de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: Paula Justina Cuevas.

Abogada: Licda. Viviana Róyer Vega.

Recurridos: José Arismendy Casado Batista y Deysi María Santos Peña.

Abogados: Lic. Basilio Guzmán R., y Licda. Karina M. Valkenberg C.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 27 de junio 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 Paula Justina Cuevas, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 048-0076366-8, domiciliada y residente en la calle Mella, casa s/n, en la ciudad de Bonaó, Monseñor Nouel, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 18 de septiembre de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 20 de marzo de 2015, suscrito por la Licda. Viviana Róyer Vega, Cédula de Identidad y Electoral núm. 048-0017516-0, abogada de la recurrente, la señora Paula Justina Cuevas, 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 11 de septiembre de 2015, suscrito por el Lic. Basilio Guzmán R., Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0108152-3, abogado del recurrido, el señor José Arismendy Casado Batista;

Visto el memorial de defensa de la recurrida e interviniente voluntaria, depositado en la secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 4 de marzo de 2016, suscrito por la Licda. Karina M. Valkenberg C., abogada de la recurrida, la señora Deysi María Santos Peña;

Que en fecha 30 de mayo de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaría general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 25 de junio 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 a los magistrados Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces 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 del 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 de una litis sobre derechos registrados, en relación a la Parcela núm. 311, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, dictó en fecha 18 de septiembre de 2012, la Sentencia núm. 00559-2012, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el de la sentencia impugnada; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de dicha decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechaza el medio de inadmisión planteado por la parte recurrente por improcedente; y en consecuencia, declara regular y válida, la intervención de los Licdos. Marcos García Comprés y Karina Valkenberg, en representación de la señora Deisy Marta Santos Peña; **Segundo:** Acoge, en la forma, el recurso de apelación interpuesto en fecha 23 de agosto del año 2013, por la Licda. Viviana Róyer Vega, en representación de la señora Paula Justina Cuevas, por haberse incoado conforme lo consagra la ley; **Tercero:** Rechaza, en el fondo, las conclusiones de la parte recurrente Licda. Viviana Róyer Vega, en representación de la señora Paula Justina Cuevas, por improcedente, según los motivos que se señalan en la presente decisión; **Cuarto:** Acoge, las conclusiones de la parte recurrida Licdo. Jery Báez, Basilio Guzmán, Yohanna Rodríguez y Aracelis Rosario Tejada, en representación del señor José Arismendy Casado Batista, y las de la interviniente voluntaria señora Deysi María Santos Peña, representada por los Licdos. Marco García Comprés y Karina Valkenberg, por estar fundamentadas ambas en base legal en cuanto a declarar la nulidad del Acto núm. 87-bis; **Quinto:** Confirma, la decisión núm. 00559-2012, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Monseñor Nouel en fecha 18 de septiembre del año 2012, en relación a la litis sobre Derechos Registrados de la Parcela núm. 311, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel, la cual copiada a letra dice como sigue: **Primero:** Declara buena y válida, en cuanto a la forma, la presente demanda en Nulidad de Contrato de Venta incoada por el señor José Arismendy Casado Batista, a través de su abogados apoderados y constituidos especiales, los Lic. Basilio Guzmán R. y la Lic. Araceli A. Rosario Tejada, por haber sido hecha en tiempo hábil y de conformidad con los estamos legales que rigen la materia; **Segundo:** Acoge, como buena y válida, la demanda en intervención voluntaria interpuesta por la señora Deisy María Santos Peña, a través de su abogada apoderada y constituida especial la Lic. Karina Valkenberg C., por razones antes esbozadas; **Tercero:** En cuanto al fondo, declara la nulidad del acto de venta núm. 87-bis (pagare notarial) de fecha 22 de agosto del año 2001, legalizado por la Dra. Hilaria Contreras Castaños, con todas sus consecuencias, jurídicas, referente a la venta de 332 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 311, Distrito Catastral núm. 2, del Municipio de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, suscrito entre los señores José Arismendi Casado Batista, representado por el señor Elpidio Santos Salas y señora Paula Justina Cuevas por no reunir las condiciones esenciales para su validez y por todas la consideraciones precedentemente expuestas; **Cuarto:** En consecuencia, ordena al Registrador de Título de Monseñor Nouel la cancelación de la constancia anotada en el Certificado de Título núm. 43, Libro 47, Folio 1-A, con relación a dos porciones de terrenos que miden A) 116 mts² y B) 216mts², dentro de ámbito de la Parcela núm. 311 del Distrito Catastral núm. 11, del municipio de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, propiedad de la señora Paula Justina Cuevas conforme se evidencia en certificación de fecha 12 de octubre del año 2010, emitida por Registrador de Título de Monseñor Nouel como consecuencia de la transferencia realizada mediante el acto de venta antes descrito, por lo que se mantiene con todas sus garantía el derecho de propiedad del señor José Arismendi Batista; **Quinto:** Condena a la parte demandada, señora Paula Justina Cuevas al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho de los Licdos. Basilio Guzmán R. y la Licda. Araceli A. Rosario Tejada, quienes han firmado haberlas avanzado en su totalidad; **Sexto:** Ordena a la secretaria de este tribunal publicar y notificar la presente sentencia a las partes envueltas en el presente proceso y comunicar esta decisión al Director Regional, al Registrador de Títulos de Monseñor Nouel para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las deposiciones contenida en el artículo 136 de Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original una vez haya transcurrido los plazos correspondientes”; **Sexto:** Condena la parte recurrente señora Paula Justina Cuevas, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licenciados Licdos. Jery Báez, Basilio Guzmán, Yohanna Rodríguez y Araceli Rosario Tejada, quienes afirman haberlas avanzando en su totalidad”;

Considerando, que la recurrente propone en su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer Medio:** Defecto de motivación; **Segundo Medio:** Falta de base legal; **Tercer Medio:** Falta de estatuir”;

Considerando, que el asunto controvertido gira en torno a que sobre la pretendida nulidad de contrato de venta, en relación a la Parcela núm. 311, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel, articulada por el señor José Arismendy Casado Batista, por alegar que el señor Elpidio Santos Salas no tenía su consentimiento para haber realizado en su nombre la venta en cuestión, acogiendo el tribunal de primer grado sus pretensiones; que no conforme el señor José Arismendy Casado Batista recurrió en apelación, cuya decisión es la impugnada en el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación propuestos, los cuales se reúnen por su vinculación, los recurrentes exponen, en síntesis, lo siguiente: “que la contradicción de motivos, verifica al tribunal, que el documento 87-bis, expresaba de manera clara y precisa, que el poder fue tenido a la vista de notario y devuelto al señor Elpidio Santos Salas, y fueron plasmados, como motivo de la misma”; asimismo, de “que ciertamente, la notario legalizar una fotocopia de fecha 22 de agosto de 2001, correspondiente al acto 87-bis, en flagrante violación a la solemnidad de lo que constituye el protocolo del notario y las formalidades de la expedición de copias que puede hacer el mismo, como había sucedido en el acto 87-bis, y en el expediente no figuraba depositado dicho acto, debidamente certificado por el Registrador de Títulos de Monseñor Nouel”; además, alega la recurrente, de que “en el expediente no figuraba depositado la constancia del acto 87-bis, debidamente certificado por el Registrador de Títulos de Monseñor Nouel, conforme a las exigencias legales, pues el documento ejecutado, formaba parte de los actos que custodiaba el Registrador de Títulos de Monseñor Nouel, del cual como se transcribió en las motivaciones, estaba de forma ilegal en fotocopia, emitida por la notario”; que sigue alegando la recurrente, de que “la falta de estatuir, en el sentido de que en notas estenográficas en primer grado, en donde comparece el señor José Casado, existían en sus declaraciones, que a pesar de que se realizaron las diligencias de rigor, nunca se entregaron, y había informado el tribunal de primer grado, que era imposible la obtención de la misma, ya que no había constancia de acta, pero sí había una constancia en taquigrafía, y que era del magistrado y que solo él podía expresarla, por lo que el Tribunal a- quo tenía que profundizar qué había ocurrido y cuál era el contenido de dicha acta, donde el recurrido estableció en audiencia que el terreno en discusión no era de él y que solo vendió derechos registrados en la Parcela núm. 311”; que por otra parte, alega la recurrente: “que, varios considerandos de la sentencia impugnada no llenaban las exigencias de la ley, en el sentido de determinar en qué se apoyó el tribunal, pues existe falta de base legal cuando los motivos de los jueces no permiten comprobar, si los elementos de hechos y derechos necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión”; y de que “el medio de inadmisión planteado en audiencia pública del 12 de agosto de 2014, a cargo de la recurrente, en perjuicio de Deysi María Santos, tenía su fundamento en el descargo de fecha 22 de febrero de 1997, instrumentado por el Dr. Roberto A. Rosario, Notario Público, así como el acto de fecha 22 de agosto de 2001, instrumentado por la Dra. Mercedes Espinal, donde se comprobaba que el inmueble y sus mejoras, objeto de litigio, habían sido vendidos por el señor Elpidio Santos Salas, documentos que forman parte integral del expediente, pero que no fueron tomados en cuenta para nada en la decisión”;

Considerando, que en la sentencia impugnada se infiere, los motivos dados por el Tribunal a-quo para confirmar la sentencia de primer grado, expuestos en relación a los hechos siguientes: “a) que la parte recurrente, señora Paula Justina Cuevas, presentaba como agravio, que la situación en la que se extravió el acta de audiencia de fecha 14 de junio de 2011, donde supuestamente se encontraban las declaraciones del señor José Arismendi Casado Batista, en cuanto a la certeza del Acto Notarial núm. 87-bis, de fecha 22 de agosto de 2011, legalizado por la Dra. Hilaria Contreras Castaños, en el que el señor José Arismendi Casado Batista, vendió representado por el señor Elpidio Santos Salas, la Parcela núm. 311, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; b) que según certificación de fecha 29 de abril de 2011, emitida por el Registrador de Títulos del Departamento de Monseñor Nouel, la Juez del Tribunal de Primer Grado, entre otras cosas, indicó que el Acto Auténtico núm. 87-bis, intervenido entre el señor Elpidio Santos Salas, en representación del señor José Arismendi Casado Batista en fecha 2 de agosto de 2001, correspondía al poder intervenido entre estos; c) que con respecto a la existencia del acto antes indicado, la parte recurrida había alegado que en el acto de marras, no se prefiguraba

el consentimiento del señor Elpidio Santos Salas para vender el inmueble de que se trataba, a la señora Paula Justina Cuevas, poder del que se alegara no existía, ya que el señor José Arismendi Casado Batista no había dado su consentimiento, ni la notaria que levantó el mismo tenía conocimiento de ese acto, lo que hacía del mismo un acto inexistente, y que era sabido de que la solemnidad del acto auténtico es necesaria cumplirla para su efecto; d) que ciertamente la Dra. Hilaria Contreras, Notario Público para el número del municipio de Bonaó, legalizó una fotocopia de fecha 22 de agosto del 2001, correspondiente al Acto Auténtico núm. 87-bis, en flagrante violación a la solemnidad de lo que constituye el protocolo del notario y a las formalidades de las expediciones de copias que puede hacer el mismo (no fotocopia), como había sucedido con el Acto núm. 87-bis, ya que la jurisprudencia mantiene que las fotocopias no pueden por sí solas resultar eficaces para ordenar la misma”;

Considerando, que sobre los hechos precedentes, el Tribunal a-quo, manifestó, que “sobre la observación de la Juez del Tribunal de Primer Grado, al interrogar a la Dra. Hilaria Contreras Castaños, en la audiencia de fecha 10 de mayo de 2011, en la que esta indicó haber advertido que las partes en litis nunca estuvieron presentes en su oficina a los fines de firmar el acto objeto de nulidad que dio origen a la litis, y que ni el supuesto acto, mucho menos el alegado poder de representación fueron instrumentados en su oficina”; que de tal declaración indicó el Tribunal a-quo, “que acogida así, no solo hacía el acto nulo sino inexistente, es decir, que no producía y ni había producido efecto, porque no era existente”; asimismo, sobre tal convicción, señaló el Tribunal a-quo, que “la inexistencia de un acto, le viene en razón de su ineficacia total, y de que resultaba grave al no subsanarse dicha falta en el acto, corroborado por el artículo 1108 del Código Civil, en cuanto a las cuatro condiciones esenciales para la validez de una convención, el consentimiento de la parte que se obliga, su capacidad para contratar, un objeto cierto que forme la materia del compromiso, una causa lícita en la obligación”; que sobre dicho aspecto concluyó el Tribunal a-quo, señalando, de que “en el especie, se notaba que no estaba presente el consentimiento, ya que si no existe la voluntad del otorgante del acto de manera consciente y libre, el acto puede ser desconocido”;

Considerando, es importante señalar que los notarios públicos son oficiales públicos, instituidos para recibir los actos a los cuales las partes deban o quieran dar el carácter de autenticidad, inherente a los actos de autoridad pública y para darles fecha cierta, obligados a conservar en depósito los originales de las actas auténticas que escrituren y expedir copias de los mismos, y tendrán un protocolo de las mismas, por exigencia de los artículos 1 y 33 del la Ley núm. 301 de la Ley del Notariado;

Considerando, que del análisis de los textos precedentemente transcritos, esta Tercera Sala ha podido comprobar, que en la especie, el hecho de que el supuesto acto auténtico 87-bis, en el que el señor Elpidio Santos Salas, representando al señor José Arismendi Casado Batista, formalizó el contrato de venta del inmueble de que se trata, y la notario público que figuraba recibiendo dicho acto, la Dra. Hilaria Contreras Castaños, declaró en la audiencia del 10 de mayo de 2011, que dicho acto no fue instrumentado en su oficina; tratándose de un acto con carácter de autenticidad, pone en evidencia que aparte de no cumplir el acto con las formalidades solemnes que debe contener para su validez y eficacia, resultó más aún que la falta de validez quedó demostrada, al señor José Arismendi Casado Batista no haber dado su consentimiento al señor Elpidio Santos Salas para vender en su nombre el inmueble en litis, lo que se corresponde con la declaración de la notario actuante al desconocer el acto auténtico 87-bis, en el que figuraba ella como notario; por ende, la negociación jurídica para el cual fue destinado no podía surtir efecto, lo que condujo al Tribunal a-quo a la convicción de la falta de consentimiento del señor José Arismendi Casado Batista, y que se incurrió en violación del artículo 1108 del Código Civil, que invalida las convenciones, por lo que era irrelevante si la nota estenográfica tomada en primer grado, donde alega la recurrente que contaba con la declaración del señor José Arismendi Casado Batista, en la que dicho señor supuestamente aceptaba la venta, que en la demanda original alegó se había dado sin su consentimiento y desistía de la litis de que se trata, elementos estos que no fueron aportados en el recurso de apelación, todo lo contrario, el Tribunal a-quo había verificado previamente, que los abogados del señor José Arismendi Casado Batista tenían poder para representarlo en el recurso de apelación, lo que probaba que dicho señor no había desistido de la demanda en nulidad del acto de venta en cuestión, y que defendía en grado de apelación la decisión que le había dado ganancia de causa, por consiguiente, se advierte que los jueces realizaron un correcta apreciación de los

hechos de la causa, y dieron motivos suficientes, sin incurrir en las contradicciones invocadas por la recurrente;

Considerando, que en cuanto a que el medio de inadmisión planteado, en audiencia pública del 12 de agosto de 2014, ante el Tribunal Superior de Tierras a cargo de la recurrente, en perjuicio de Deysi María Santos, tenía su fundamento en el descargo de fecha 22 de febrero de 1997, instrumentado por el Dr. Roberto A. Rosario, Notario Público, así como el acto de fecha 22 de agosto de 2001, instrumentado por la Dra. Mercedes Espinal, donde se comprobaba que el inmueble y sus mejoras, objeto de litigio, había sido vendido, por el señor Elpidio Santos Salas, documentos que formaban parte integral del expediente, pero que según la recurrente no fueron tomados en cuenta para nada en la decisión; que sobre tal alegato, en la sentencia impugnada no se verifica que el 12 de julio de 2014, fuera celebrada audiencia, y ni en el cuerpo de la sentencia impugnada describe descargo alguno instrumentado por el Dr. Roberto A. Rosario, Notario Público, tampoco consta que la inadmisión fuera planteada, en ese sentido, sino otro medio inadmisión basado en falta de objeto y calidad de accionante en litis del interviniente voluntario, además, no se verifica en el presente recurso de casación, ningún inventario de depósito de piezas que de cuenta que ante el Tribunal a-quo se planteó el medio de inadmisión alegado, lo que trae como resultado que dicho alegato sea un medio nuevo en casación, por lo que esta Tercera Sala se encuentra imposibilitada de estimar el referido alegato; por los motivos externados, procede rechazar los medios propuestos, y por ende, el presente recurso;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, no obstante, la parte co-recurrida, Deysi María Santos Peña, quien en el presente recurso ha sido parte gananciosa junto al co-recurrido José Arismendi Casado Batista, en su memorial de defensa no solicitó el pago de las costas, por lo que esta Tercera Sala, no se pronunciará al respecto, por tratarse de un asunto de interés privado, sin necesidad de que conste en el dispositivo de la sentencia impugnada.

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Paula Justina Cuevas, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 18 de septiembre de 2014, en relación a la Parcela núm. 311, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae a favor de los Licdos. Basilio Guzmán y Aracelis A. Rosario Tejada, 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 27 de junio de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.