
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 24 de julio de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: Julio César Román.

Abogados: Lic. Luis Alberto Rodríguez y Dr. Gerardo Antonio Morrobel Valdez.

Recurrida: Factoría El Progreso, S. R. L.

Abogada: Licda. Ana Mercedes García Collado.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 29 de agosto 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 Julio César Román, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 117-0003551-9, domiciliado y residente en el municipio de Las Matas de Santa Cruz, provincia Montecristi, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 24 de julio 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 14 de enero de 2015, suscrito por el Lic. Luis Alberto Rodríguez y el Dr. Gerardo Antonio Morrobel Valdez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0146396-6 y 041-000747-7, respectivamente, abogados del recurrente, el señor Julio César Román 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 22 de mayo de 2015, suscrito por la Licda. Ana Mercedes García Collado, abogada de la compañía recurrida, Factoría El Progreso, SRL;

Que en fecha 11 de julio 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; Francisco Antonio Ortega Polanco y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública, asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 27 de agosto de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, 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 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 de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación con la Parcela núm. 19, del Distrito Catastral núm. 16, del municipio y provincia de Montecristi, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, dictó su sentencia núm. 2011-0021, en fecha 8 de febrero de 2011, cuyo dispositivo se transcribe en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación, interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Acoge en la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 21 de marzo de 2011, por el Lic. Juan Ramón Estévez Belliard, a nombre y en representación del señor Julio César Román y lo rechaza en el fondo por los motivos que se indican en la presente decisión;* **Segundo:** *Acoge, las conclusiones de la parte recurrida y rechaza las de la parte apelante por improcedentes;* **Tercero:** *Confirma la decisión núm. 2011-0011, de fecha 8 de febrero del 2011, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, relativa a la Litis sobre Derechos Registrados en la Parcela núm. 19, del Distrito Catastral núm. 16, del municipio y provincia de Montecristi, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Se declara como buena y válida la presente demanda en nulidad de contrato de hipoteca y cancelación de gravamen de Acreedor Hipotecario, por haber sido incoada conforme a la ley que rige la materia, en cuanto a la forma; **Segundo:** En cuanto al fondo se rechaza en todas sus partes la presente demanda en Nulidad de Contrato de Hipoteca por Vicios del Consentimiento, Cancelación de Gravamen y Cancelación de Acreedor Hipotecario, (Litis Derechos Registrados), respecto del inmueble Parcela núm. 19 del Distrito Catastral núm. 16 de Montecristi, suscrita por el Lic. Juan Ramón Estévez Belliard y Gladys Altagracia Martínez, abogados quienes actúan a nombre y representación del demandante, señor Julio César Román, dominicano, mayor de edad, agricultor, Cédula núm. 117-0003551-9, domiciliado y residente en Las Matas de Santa Cruz, en contra de la Compañía Factoría El Progreso, S. A. y Rafael Rodríguez, por improcedente y mal fundada en derecho, en virtud de las consideraciones contenidas en la presente sentencia; **Tercero:** Se condena al demandante señor Julio César Román, al pago de las costas generales en la presente instancia, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. Ana Mercedes García Collado y Maritza Arias Reyes; **Cuarto:** Condena a la parte recurrente, señor Julio César Román, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de las Licdas. Ana Mercedes García Collado y Maritza Arias Reyes, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;*

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 de casación propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Insuficiencia o falta de motivos; **Tercero Medio:** Violación a la ley, (artículo 1108 del Código Civil); **Cuarto Medio:** Violación a la ley (artículo 1315 del Código Civil); **Quinto Medio:** Falta de base legal;

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación.

Considerando, que la parte recurrida en su memorial de defensa, propone de manera principal, que sea declarado inadmisibile el presente recurso de casación por extemporáneo, carente de base legal y por no reunir los procedimientos elementales para dicha casación;

Considerando, que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia procede, en primer término, a examinar el medio de inadmisión propuesto, a fin de determinar la admisibilidad o no del presente recurso de casación, por tratarse de un asunto de carácter perentorio y de orden público, establecer si el recurso de casación aludido ha sido interpuesto conforme a las formalidades que establece la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que del estudio del memorial de defensa arriba descrito, se evidencia, que en su contenido, la parte recurrente no desarrolla el medio de inadmisión planteado en sus conclusiones, mas bien, desarrolla y da contestación a medios de casación planteados por el recurrente en su memorial y presenta su defensa al fondo del recurso de casación planteado, por lo que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia rechaza el medio de inadmisión indicado y procede a conocer el fondo del mismo;

En cuanto al fondo del recurso de casación.

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de sus medios de casación, reunidos por su vinculación, para su examen, ponderación y por conveniencia en la solución del presente caso, expresa en síntesis, los siguientes agravios: “a) que para acoger la nulidad del contrato la Corte sostuvo que existe incongruencia en cuanto a la fecha de concertación del contrato, ya que el recurrente vendió a la recurrida en fecha 12 de agosto del año 1996 y luego la compradora aparece vendiendo el mismo inmueble en fecha 26 de septiembre del año 1996, al recurrente y vendedor original, alegando que en estas condiciones no pudo haber hipotecado, pero la Corte a-qua no da más explicaciones, ni explica el hecho de por qué venderle el mismo inmueble a la persona que supuestamente le va a hipotecar, ni tampoco explica cómo es posible que entre la fecha de la suscripción de los actos de ventas antes indicados, se haya celebrado una hipoteca entre las mismas partes con relación al mismo inmueble; b) que la Corte desnaturaliza los hechos al indicar que una serie de facturas, entre el recurrente y la recurrida, es prueba de que había una relación comercial para el financiamiento de arroz, y que según el tribunal, dicho dinero pagado era para ser cargado a la hipoteca, pero no tomó en cuenta que dichas facturas son de diferentes fechas a las del contrato de hipoteca ni consta en las mismas que sea esa su naturaleza, que para ser considerada como una hipoteca verdadera, el acto de fecha 22 de mayo del año 1996, debe haber una expresión clara y precisa de la voluntad de las partes, y en este caso, la del recurrente que es la que se obliga y no una deducción realizada por un juez de una factura, el cual hizo una desnaturalización de los hechos y no analizó el verdadero sentido de los hechos en su estado natural; c) que en virtud de los hechos, arriba indicados, y que no fueran analizados de manera rigurosa como lo ameritaban, y además de que se encontraban depositadas las pruebas que ponen de manifiesto que el recurrente probó el objeto de su demanda, de que este no hubiera firmado el contrato de hipoteca atacado en nulidad si hubiera sabido; que si realmente hubiera realizado dicha hipoteca hubiera entregado el duplicado del dueño, como prueba de sinceridad; que además el notario que legalizó la supuesta hipoteca es el mismo que realizó la renuncia del bien de familia, por la cual sí se había entregado el duplicado del dueño; por lo que frente a estos hechos demostrados, la Corte a-qua no dio motivos suficientes, desnaturalizando y dejando en un limbo jurídico los hechos presentados y probados;”

Considerando, que la parte recurrente, en la continuación del desarrollo de sus medios, hoy reunidos, expresa en síntesis, además, los siguientes agravios: a) “que la Corte a-qua viola las disposiciones del artículo 1108 del Código Civil, sobre las condiciones esenciales para la validez del contrato, al interpretar, de manera errónea y con un pobre análisis científico, la nulidad del contrato de hipoteca solicitada, indicando que esta debía ser sustancial o absoluta, estableciendo el contrato como un error, el cual no tiene ningún fundamento, ya que no se trata de un error al momento de contratar, sino que el recurrente no dio su consentimiento para celebrar hipoteca, sino que como bien se demostró, con los documentos, depositados que era para discontinuar el bien de familia que pesaba en el inmueble; que dicha hipoteca fue obtenida por dolo, aprovechando la firma del proceso de renuncia de bien de familia llevado sobre el inmueble en cuestión y que dicha hipoteca no puede existir por la existencia de facturas de reporte de limpieza de muro, canales, fumigaciones, etc... como erróneamente lo determinó la Corte a-qua; b) que contrario a lo establecido por la Corte a-qua, en el sentido de que el recurrente no demostró los argumentos de la demanda, en virtud del artículo 1315 del Código Civil este depósito los medios de prueba tales como, la copia certificada de la Declaración Jurada de Renuncia al Bien de Familia, además del auto de la Cámara Civil de Montecristi, que homologa la renuncia del bien de familia, los Actos de Ventas de la misma porción de terreno, del contrato de hipoteca, las facturas de las diferentes parias de cultivo, etc... que demuestran que no se trata de un préstamo con garantía hipotecaria; y al mismo tiempo, la Corte a-qua viola el referido artículo 1315, ya que debió darle, a los documentos depositados, su verdadero alcance, constituyendo un acto antijurídico que el deudor venda a su acreedor la misma porción de terreno hipotecado supuestamente y luego el acreedor, dentro del mismo período, vuelve a venderle a su deudor el mismo inmueble; c) que son los hechos indicados, en los que la Corte a-qua ha desnaturalizado los hechos e incurre en insuficiencia de motivos, lo que ha dejado la presente sentencia sin motivos, de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, incurriendo, en consecuencia, en una falta de base legal, que ha sido sostenida por la jurisprudencia y los doctrinarios, por lo que debe ser casada la sentencia objeto del presente recurso”;

Considerando, que del análisis la sentencia, hoy impugnada, se evidencia que los Jueces de la Corte a-qua hacen constar, entre sus motivaciones, lo siguiente: a) que pudieron comprobar en el presente caso que había una relación de financiamiento para el cultivo de arroz entre el recurrente Julio César Román y el recurrido Factoría de Arroz El Progreso, SRL., y Rafael Pérez Rodríguez; b) que reposa depositada en el expediente una docena de recibos firmados por el señor Julio César Román, cuyo concepto evidencia la existencia del préstamo y es prueba fehaciente de que el apelante recibió dinero, en virtud de la hipoteca por él negada; c) que los jueces comprobaron que el hoy recurrente en casación, señor Julio César Román, entregó el duplicado del dueño para que se gravara el inmueble con la hipoteca, lo que a juicio de los jueces de la Corte constituye una prueba corroborativa, al tenor del artículo 1282 del Código Civil, por lo que en el procedimiento de la hipoteca no se ha violado el consentimiento como se ha afirmado; d) que la hipoteca existe, conforme la Certificación expedida por el Registrador de Títulos de Montecristi, la cual reposa en el expediente y hace constar que en la porción de terreno del apelante, hoy recurrente, señor Julio César Román, ascendente a un área de 02has, 29as y 93cas, pesa una hipoteca por la suma de RD\$143,872.00 y un embargo por la misma suma a favor de la Factoría El Progreso, SRL., deuda que la Corte hace constar, no se evidencia que haya sido saldada por medio de las pruebas aportadas por el recurrente en apelación, de conformidad con el artículo 1315 del Código Civil;

Considerando, que para finalizar, la Corte a-qua en su sentencia hace constar, entre los motivos de la misma, en cuanto al alegado error, lo siguiente: *“que siguiendo una concepción subjetiva del error, como lo que alega la parte recurrente en cuanto al acto de hipoteca hecho en fecha 26 de septiembre del año 1996, se exige que para que el error vicie la voluntad y sea inválido o nulo el contrato, esta nulidad debe ser sustancial o absoluta, en el caso del consentimiento; que el acto debe ser desconocido y de una importancia tal que una actuación regular no haya podido ser evitado y por la persona que sufre las consecuencias del error o nulidad. Que, el carácter básico del acto no se discutió, sino la formalidad del mismo, lo que nos refiere a que no se percibe ningún ilícito en el acto de hipoteca por las pruebas señaladas de su inscripción en el Registro de Títulos;”*

Considerando, que del análisis de la sentencia, hoy impugnada, cuyas motivaciones, en resumen, se hacen constar en el cuerpo de la presente sentencia, se advierte que la Corte a-qua, luego de apreciar el caso y los documentos aportados, llegó a la conclusión de que la especie trata de un préstamo con garantía hipotecaria, que en la realización del mismo hubo entrega del certificado Duplicado del Dueño, y se realizó la inscripción correspondiente ante la Oficina de Registro de Títulos;

Considerando, que se comprueba además, en el estudio realizado de la sentencia hoy impugnada, que la parte recurrente hace constar, entre sus argumentos en apelación, que el recurrido se aprovechó de los documentos firmados por el recurrente en un proceso de desafectación de bien de familia, para realizar una hipoteca y que el consentimiento del recurrente no fue dado con plenitud de libertad, bajo las condiciones que exige el artículo 1108 del Código Civil, argumentos que, indica la Corte a-qua, no fueron probados;

Considerando, que en otra parte de la sentencia impugnada consta, que el hoy recurrente en casación expone, que tenía una relación de financiamiento con la Factoría El Progreso, SRL., y que dicha razón social firmó varios documentos con relación a la renuncia del bien de familia, por lo que ataca la hipoteca por alegado vicio de consentimiento, por dolo y no por error, hizo constar la Corte a-qua;

Considerando, que en relación a lo arriba indicado, si bien se comprueba que el asunto trata de un alegato de dolo y no de error de consentimiento, por igual el recurrente debió probar la mala fe o las maniobras empleadas en la especie con la finalidad de engañar y que resultó viciada la voluntad en el acto jurídico atacado;

Considerando, que del análisis de los motivos dados por los jueces de fondo, se evidencia que los mismos realizaron un análisis del conjunto de los hechos presentados, las circunstancias del caso y las intenciones de las partes en el proceso, estableciendo que no se evidencia en el presente asunto, la desnaturalización planteada;

Considerando, que la interpretación de los hechos realizada por los magistrados, así como su análisis del comportamiento de las partes antes y durante el proceso, no puede ser censurada por esta Suprema Corte de Justicia, salvo que se evidencie desnaturalización, a través de documentos o la comprobación de hechos, lo que no ocurre en la especie;

Considerando, que el recurrente se ha limitado a indicar en síntesis, que las facturas depositadas por él, no reflejan la supuesta hipoteca, que no se firmó una hipoteca, sino una renuncia a bien de familia y que la diferencia en las fechas de los actos es prueba de su inexistencia, entre otros alegatos, que representan simples afirmaciones no probadas por la parte recurrente en casación y que además, no representan elementos probatorios contundentes, frente a los hechos comprobados por los jueces de fondo en cuanto a la deuda, mediante la entrega del duplicado del dueño y su consecuente inscripción ante el Registro de Títulos, lo que imposibilita a esta Tercera Sala verificar, como fehacientes, los vicios planteados en los medios del recurrente; en consecuencia, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, considera que no existen elementos probatorios de los vicios alegados, por lo que procede rechazar el presente recurso;

Considerando, que las costas pueden ser compensadas cuando ambas partes sucumben parte o en la totalidad de sus pedimentos, como en el caso de la especie;

Por tales motivos; Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Julio César Román, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 24 de julio del 2014, en relación a la Parcela núm. 19, del Distrito Catastral núm. 16, del municipio y provincia de Montecristi, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Compensa las costas por haber ambas partes sucumbido en sus pedimentos.

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 29 de agosto de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía 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.