

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 13 de mayo de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: Juan Carlos Manuel García Bitt.

Abogados: Lic. Lisfredys de Jesús Hiraldo Veloz y Licda. Isabel I. Rodríguez Medina.

Recurridos: Leoncio Martínez Tejeda y Wilman Nain Villalona López.

### **TERCERA SALA**

*Rechaza*

Audiencia pública del 31 de octubre 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 Juan Carlos Manuel García Bitt, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 023-0037751-8, domiciliado y residente en los Estados Unidos de Norteamérica, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 13 de mayo 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 general de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de enero de 2016, suscrito por los Licdos. Lisfredys de Jesús Hiraldo Veloz e Isabel I. Rodríguez Medina, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0030406-6 y 031-0118437-6, respectivamente, abogados del recurrente, el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la resolución núm. 3992-2017, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de agosto de 2017, mediante la cual declara el defecto de las partes recurridas, los señores Leoncio Martínez Tejeda y Wilman Nain Villalona López;

Que en fecha 8 de agosto de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Robert C. Placencia Álvarez 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 29 de octubre de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, para integrarla 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 demanda en litis sobre derechos registrados, en nulidad de Acto de Venta, en relación al Solar núm. 004-10044-006.3837, Manzana núm. 2533, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de

Santiago, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, dictó en fecha 31 de enero de 2012, la Sentencia núm. 20120185, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declara buena y válida, en cuanto a la forma, la litis sobre derechos registrados relativa al Solar núm. 004-10044-006.3837, manzana núm. 2533, Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago, promovida por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, en perjuicio de los señores Leoncio Martínez Tejada y Filman Nain Villalona López, por haber sido incoada conforme las reglas que rigen la materia; rechazándola en cuanto al fondo, conforme los motivos indicados en el cuerpo de la decisión; Segundo: Ordena el levantamiento de la oposición que pesa sobre el Solar núm. 004-10044-006.3837, Manzana 2533, Distrito Catastral núm. 1., del municipio y provincia de Santiago, que fue inscrita con motivo de esta litis; Tercero: Compensa las costas del procedimiento”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Se acoge en la forma y rechaza en el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 23 de marzo de 2012, suscrito por el Licdo. Octavio José Santana, actuando en nombre y representación del señor Juan Carlos Manuel García Bitt, en contra de la sentencia núm. 20120185 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Sala I, en fecha 27 de enero de 2012 relativa a la litis Sobre Derechos Registrados (Nulidad de Acto de Venta) suscitada en el Solar núm. 004-10044.006.3837 Manzana núm. 2533, Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago; Segundo: Se confirma en todas sus partes la sentencia núm. 20120185 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Sala I, en fecha 27 de enero de 2012, relativa a la litis sobre derechos registrados (nulidad de acto de venta) suscitada en el Solar núm. 004-10044.006.3837 de la manzana núm. 2533 del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago cuyo dispositivo consta en el cuerpo de esta sentencia; Tercero: Ordena al Registrado de Títulos del Departamento de Santiago, los siguiente: a) Mantener con toda sus fuerza valor jurídico el Certificado de Título matrícula núm. 0200021164, emitido el 25 de agosto de 2008 que ampara el Solar núm. 004-10044.006.3837, Manzana núm. 2533, Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago expedido a favor del señor Leoncio Martínez Tejada; b) Cancelar cualquier oposición que haya sido inscrita en fecha oficina, por motivos de esta litis”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso de casación, los medios siguientes: Primer Medio: Desnaturalización de los hechos, falta de motivos y falta de ponderación de los elementos de prueba y violación del artículo 1315 del Código Civil; Segundo Medio: Inconstitucionalidad de la sentencia por ser contraria al derecho de propiedad, falta de tutela y protección de un derecho fundamental y el debido proceso de ley (violación a los artículos 51, 68 y 69 de la Constitución Dominicana); Tercer Medio: Violación al principio jurídico, el fraude lo corrompe todo, artículo 1533 del Código Civil y de los principios II y VIII de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; Cuarto Medio: Incorrecta interpretación y aplicación del artículo 323 del Código de Procedimiento Civil; Quinto Medio: Violación al principio de que nadie puede transmitir más derechos de los que el mismo posee, violación a los artículos 1109, 116 y 1117 del Código Civil; Sexto Medio: Contradicción de sentencia”;

Considerando, que la controversia gira en torno a que el señor Juan Carlos Manuel García Bitt alega ser propietario del inmueble en litis, interpuso una demanda en nulidad de Actos de Venta en la que señala no había dado su consentimiento, que al ser rechazada por el Juez de Primer Grado, recurrió en apelación, en cuyo proceso, del resultado de un experticio fue declarada la nulidad del primer Acto de Venta y el segundo acto mantuvo sus efectos a falta del recurrente depositar las pruebas de la mala fe de quien figuraba como comprador, el señor Leoncio Martínez Tejada, por entender el Tribunal a-quo que este último era tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, que el actuar del recurrente, no conforme con tal decisión, recurre mediante el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo de los medios del recurso, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación, el recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: “que la sentencia se limitó a conocer la nulidad del Acto de Venta y no el fraude, y ni la nulidad de la transferencia inmobiliaria que se realizó a favor del tercer adquirente, el señor Leoncio Martínez Tejada, a quien se le reconoce el derecho de propiedad sin explicar los motivos, cuando hace fe pública el fraude confirmado por el Inacif, no valorando los jueces que el recurrente, según la Certificación de la Dirección General de Migración, no estaba en el país en la fecha del 6 de diciembre de 2007”; que además alega el recurrente de que, “la sentencia impugnada contradice la Constitución, toda vez que se violentó el derecho de propiedad del recurrente, el cual debió estar protegido por una tutela efectiva, para obtener el mismo

la satisfacción de sus derechos, y de que la sentencia violentó el principio VIII de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, ya que superpone la buena fe del comprador por encima del principio de legitimidad y las previsiones del artículo 1353 del Código Civil, que hace suyo el principio de que el fraude lo corrompe todo”; que sigue exponiendo el recurrente, de que “el artículo 323 limita el poder discrecional de los jueces del fondo y de que el señor Wilman Villalona López, como había adquirido el registro del inmueble litigioso de manera dolosa, sus derechos registrados eran pasibles de una nulidad absoluta y radical y era bajo esas circunstancias que dicho señor transmite a Leoncio Martínez Tejada, esos mismos derechos registrados, pasibles de ser afectados de nulidad por los vicios contractuales de carencia de consentimiento, y hasta de rol activo en la formación del contrato de fecha 6 de diciembre de 2007, de parte de su legítimo propietario al señor Juan Carlos Manuel García Bitt”; que asimismo, el recurrente señala, “ que el tribunal ratificó la sentencia de Primer Grado, pero en apelación se realizó el experticio y se determinó que la firma de el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, no era compatible con la firma que aparecía en el Acto de Compraventa del 6 de diciembre de 2007, cuando en Primer Grado la demanda fue rechazada por falta de pruebas sobre la falsedad de escritura, lo que evidencia una contradicción de sentencias”;

Considerando, que en el folio 106 de la sentencia impugnada se advierte, lo siguiente: “1) la celebración de un experticio caligráfico al Acto de Venta de fecha 6 de diciembre de 2007, mediante el cual el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, supuestamente vendió al señor Wilman Villalona López, utilizando como medio de comparación el Acto de Venta del 5 de diciembre de 2005, mediante el cual el señor Juan Carlos Manuel García Bitt compró a Inversiones Ciudad Petra, S. A. y el Acto Notarial enviado por el Consulado General de la República Dominicana en la ciudad de New York de fecha 6 de junio de 2012, donde aparecía la firma del señor Juan Carlos Manuel García Bitt; 2) que el informe pericial emitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses, (Inacif), recibido el 15 de agosto de 2013, resultó que la firma manuscrita que apareció en el acto de Venta marcado con evidencia “A”, no era compatible con la firma y rasgos caligráficos del señor Juan Carlos Manuel García Bitt”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para confirmar la sentencia de primer grado, manifestó lo siguiente: “ a) que se demostró que el Acto de Venta del 6 de diciembre de 2007, mediante el cual el señor Juan Carlos Manuel García Bitt vendió al señor Wilman Villalona López, era nulo en razón de que la firma del vendedor no se correspondía con la del referido acto, lo que demostraba que este no había dado su consentimiento, pero que en razón de que el inmueble se encontraba registrado a favor del señor Leoncio Martínez Tejada, de acuerdo al Certificado de Título matrícula núm. 0200021164, emitido el 25 de agosto de 2008 por el Registrador de Títulos de Santiago, inducía al tribunal a determinar que este comprador era un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe hasta prueba en contrario; b) que no fue demostrado al tribunal que entre el señor Wilman Villalona López y el señor Leoncio Martínez Tejada, existía un concierto fraudulento con la intención de despojar al señor Juan Carlos Manuel García Bitt del Solar núm. 004-10044-006.3837, Manzana núm. 2533, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago, puesto que no bastaba el fraude cometido por el vendedor para pronunciar la nulidad del acto, ya que todo el que adquiere un derecho, en virtud de un acto a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho derecho libre de cargas y gravámenes que no estén inscritos al momento de registrar su acto y que el tribunal era de criterio que el señor Leoncio Martínez Tejada, era un tercero adquirente de buena fe y a título oneroso; c) que la parte recurrente, el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, no aportó ninguna prueba que pudiera probar la mala fe del tercer adquirente, señor Leoncio Martínez Tejada, tal como lo establecen los artículos 1116 y 2268 del Código Civil”;

Considerando, que como se advierte, de la lectura de la sentencia de primer grado, la cual se encuentra depositada en el presente recurso, rechazó las pretensiones del actual recurrente, quien procuraba la Nulidad de los Actos de Ventas del 6 de diciembre de 2007 y 9 de junio de 2008, por no comprobarse la falsedad cometida en la escritura del Acto de Venta de fecha 6 de diciembre de 2007, decisión que fue confirmada por el Tribunal a-quo, y que del resultado de un experticio caligráfico al referido Acto de Venta de fecha 6 de diciembre de 2007, fue declarado nulo en razón de que la firma del vendedor, señor Juan Carlos Manuel García Bitt, no se correspondía con la que figuraba en el mismo, sin embargo, la venta subsiguiente del inmueble por parte del señor Wilman Villalona López al señor Leoncio Martínez Tejada, mediante acto de venta del 9 de junio de 2008, registrado a favor de este último, resultando el Certificado de Título emitido el 25 de agosto de 2008 por el Registrador de Títulos de

Santiago, que es lo que se tomó en cuenta para considerar al señor Leoncio Martínez Tejada como adquirente de buena fe, cuando el actual recurrente había interpuesto la demanda original el 15 de octubre de 2008 y el 18 de noviembre de 2008, había inscrito en el inmueble en litis el gravamen de pérdida del dueño, es decir, con posterioridad a su registro, ya se habían consolidado los derechos del referido señor, quien compró libre de cargas y gravámenes, que no fue probada la mala fe del último comprador al adquirir el inmueble en litis, elemento esencial de prueba a cargo de quien alegue fraude en una convención, la cual no puede ser presumida sino que hay que probarla, conforme al artículo 2268 del Código Civil, es evidente que el señor Leoncio Martínez Tejada, era un adquirente de buena fe;

Considerando, que por lo precedentemente expuesto, esta Tercera Sala destaca que los valores que están en colisión por los elementos del presente caso, en específico, entre el señor Juan Carlos Manuel García Bitt y Leoncio Martínez Tejada, son el derecho de propiedad, por un lado y la seguridad jurídica que se deriva de la publicidad y oponibilidad registral, por otro lado, que adoptando una concepción utilitarista del derecho, puesto que en definitiva en ambos casos subyace un conflicto de intereses económicos, discutible en un ordenamiento que reconoce como uno de los derechos fundamentales el de la propiedad, en la interpretación y aplicación del artículo 51 de la Constitución Dominicana y que al mismo tiempo reconoce el principio de seguridad jurídica, esta Tercera Sala entiende que debe prevalecer la seguridad jurídica del sistema registral, que consiste en la exactitud y oponibilidad de derechos que se derivan de este sistema, pues se ha tomado en cuenta la protección de las operaciones comerciales que se suscitan confiando en las informaciones registral, tal como hemos señalado en decisiones anteriores; bajo estas condiciones, procede rechazar los medios planteados, y por ende, el presente recurso;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, conforme lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, sin embargo, en la especie, no procede condenarlas debido al defecto pronunciado contra los recurridos, quienes aún sean la parte gananciosa en el presente recurso, no pueden ser favorecidos al pago de las costas procesales, sin necesidad de que conste en el dispositivo de la presente decisión.

Por tales motivos; Único: Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, de fecha 13 de mayo de 2014, en relación al Solar núm. 004-10044-006.3837, Manzana núm. 2533, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia.

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 31 de octubre 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.