

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 de marzo de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: José Miguel Cesa Polanco.

Abogada: Licda. Gladys Taveras Uceta.

Recurrido: Juan Bautista Toribio Martínez.

Abogados: Licdos. José Paulino Olivo y Samuel José Guzmán Alberto.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 28 de noviembre 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 José Miguel Cesa Polanco, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1128351-1, domiciliado y residente en la calle Alonzo de Espinosa núm. 103, Villa Juana, de esta ciudad de Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 30 de marzo de 2017, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. José Paulino Olivo, en representación del Lic. Samuel José Guzmán Alberto, abogados del recurrido, el señor Juan Bautista Toribio Martínez;

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 junio de 2017, suscrito por la Licda. Gladys Taveras Uceta, Cédula de Identidad y Electoral núm. 046-0029732-1, abogada del recurrente, el señor José Miguel Cesa Polanco, 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 16 de octubre de 2017, suscrito por el Lic. Samuel José Guzmán Alberto, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0825829-4, abogado del recurrido;

Visto el auto dictado el 17 de octubre 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 Julio César Reyes José, Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, 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;

Que en fecha 17 de octubre 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; Edgar Hernández Mejía, Moisés A. Ferrer Landrón y Julio César Reyes José, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 26 de noviembre 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 Robert C. Placencia Alvarez, 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. 25-91 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 en ocasión de una litis sobre derechos registrados, (nulidad de acto de venta), en relación con la Solar núm. 18, Manzana núm. 671, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Quinta Sala, dictó en fecha 29 de octubre de 2014, la sentencia núm. 2014-6224, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declaramos buena y válida, en cuanto a la forma, la Litis sobre Derechos Registrados en Nulidad de Contrato, interpuesta por el señor José Miguel Cesa Polanco, en contra del señor Juan Bautista Toribio Martínez, en relación con Solar núm. 18, Manzana núm. 671, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; Segundo: En cuanto al fondo, se rechazan las conclusiones vertidas por la parte demandante José Miguel Cesa Polanco, en la audiencia celebrada por este tribunal en fecha 13 de enero del año 2014, por conducto de sus abogados Licdos. Andrea Valenzuela Guillén y Daniel Antonio Lizardo Castillo y en consecuencia; Tercero: Rechazamos, por los motivos de esta sentencia, la solicitud de nulidad de Acto de Venta, de fecha 28 de enero del año 2013, intervenido entre Juan Bautista Toribio Martínez y Juan Agustín Arroyo Pérez, legalizadas las firmas por el Dr. César Jorge Heyaime De los Santos, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; Cuarto: Condenamos al señor José Miguel Cesa Polanco, al pago de las costas del procedimiento con distracción en provecho del Lic. Pedro Enrique Santana y Lic. Samuel Guzmán, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto en fecha 15 de diciembre de 2014, por el señor José Miguel Cesa Polanco, contra dicha decisión, intervino en fecha 30 de marzo de 2017, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado en contra de la sentencia núm. 2014-6224 de fecha 28 de octubre del año 2014, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, por el señor José Miguel Cesa Polanco, por las razones indicadas; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo el indicado recurso de apelación, y como consecuencia de ello, confirma en todas sus partes la indicada decisión; **Tercero:** Condena a la parte recurrente señor José Miguel Cesa Polanco, al pago de las costas a favor de los abogados de la parte recurrida Licdos. Samuel Guzmán Alberto y Pedro Enrique Santana”;

Considerando, que el recurrente en su memorial de casación propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios: “**Primer Medio:** Violación de la Ley; **Segundo Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación y por así convenir a la mejor solución del caso, el recurrente alega en síntesis lo siguiente: “que partiendo de la motivación dada por la Corte a-qua en la pág. 11, se advierte que el Tribunal a-quo incurrió en violación a la ley, al no considerar lo dispuesto en el artículo 1599 del Código Civil, el cual establece que: “*la venta de la cosa de otro, es nula; puede dar lugar a daños, cuando el comprador ignora que fuese de otro*”, así como también alega, que al no reconocer, que la acción incoada por el señor José Miguel Cesa Polanco fue en virtud de un contrato de compraventa que está viciado de una causa de nulidad de pleno derecho;

Considerando, que expone además el recurrente: “que la sentencia recurrida adolece de una falta de motivación de los medios propuestos por él, por lo que carece de exposición sumaria de los puntos de hechos y de derecho, indispensables para hacer una justa y correcta valoración de la norma, en virtud de lo que establece el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, que en su decisión, la Corte a-qua se limita a establecer que el comprador ha obrado de buena fe y se apoya en la jurisprudencia para sustentar su tesis pero no ofrece en su sentencia alguna solución o base legal...; que contrario a lo dispuesto por la Corte a-qua en su sentencia, el acreedor no goza de las condiciones esenciales para la validez de una convención porque no se debe considerar como causa lícita la venta de los bienes ajenos, por tanto, en relación a esto, el artículo 1133 del Código Civil establece: “Es ilícita la causa, cuando está prohibida por la ley y cuando es contraria al orden público y a las buenas costumbres”;

Considerando, que por último alega el recurrente, José Miguel Cesa Polanco, que el señor Juan Bautista Toribio no podía ser considerado como comprador de buena fe, toda vez que nunca ha tenido la posesión del inmueble, por lo que dicho artículo no puede ser aplicado y más aun que dicho comprador siempre supo que dicho bien corresponde tanto al señor Juan Agustín Arroyo como a los demás herederos Ana Celeste Martínez y los continuadores jurídicos de la fallecida Marcia Mercedes Pérez; que la sentencia impugnada le otorga validez al Acto de Venta, de fecha 28 de enero del año 2013, entre los señores Juan Agustín Arroyo y Juan Bautista Toribio, así lo deja ver en la pág. 10 de su decisión, cuando quedó demostrado que el mismo fue producto de un fraude, pues vendió más de lo que le corresponde en partición, pues es de principio que nadie puede transferir más derechos de los que le corresponden legalmente”;

Considerando, que en cuanto a la alegada violación de la ley y consecuentemente falta de base legal de la sentencia, indicando el recurrente que la Corte a-qua no ponderó lo establecido en el artículo 1599 del Código Civil, se hace necesario transcribir lo establecido por la Corte a-qua en parte de sus motivaciones, que a saber es: *“...que los efectos de las convenciones contenida en un acto de disposición solo atañe a quienes libremente han contratado, lo que no ocurre en el caso que nos ocupa; también agrega la Corte a-qua: “que la demanda en nulidad la sustenta la parte recurrente, en que el vendedor no contó con su consentimiento alegando ser heredero de la señora Rosa Estela Pérez Sepúlveda, sin embargo, se verifica que el señor Juan Bautista Toribio Martínez, compró a la vista de un Certificado de Título y a nombre del señor Juan Agustín Arroyo Pérez y no consta en el expediente que haya sido contestada la forma en la que el señor Juan Agustín Arroyo Pérez obtuvo dicho inmueble, quien ni siquiera fue puesto en causa en esta instancia y que es contra quien deberían estar dirigidos los cuestionamientos y no contra quien es un tercero en relación a los conflictos que puedan surgir entre sucesores”;*

Considerando, que lo anterior demuestra, que las pruebas aportadas por el recurrente solo estaban dirigidas a probar el alegado fraude cometido por el señor Juan Agustín Arroyo Pérez quien no fue puesto en causa por ante la Corte a-qua, no así contra el señor Juan Bautista Toribio Martínez; que al no probar la participación de éste último en el fraude alegado o que el mismo era un adquirente de mala fe o un comprador simulado, la Corte a-qua se encontraba imposibilitada de declarar nulo el Acto de Venta, de fecha 28 de enero de 2013; esto así, porque independientemente o no de que sus pretensiones estuvieran dirigidas a demostrar la existencia de fraude en la convención suscrita por los citados señores, el propósito de la litis era dejar sin efecto la indicada convención, lo que no podía hacerse, sin antes demostrar determinados comportamientos propios o los elementos constitutivos de la simulación de un comprador aparente;

Considerando, que como complemento de la comprobación de la ausencia de pruebas de la participación del tercer adquirente en la irregularidad del acto otorgado por Juan Agustín Arroyo Pérez en favor de Juan Bautista Toribio Martínez y al que se contrae la presente litis, el Tribunal a-quo también tuvo a bien establecer, lo siguiente: *“... frente a la ley el señor Juan Bautista Toribio Martínez, resulta ser un tercer adquirente de buena fe, pues este ha recibido y transferido derechos de manos de una persona titular de derechos registrados dentro del inmueble de referencia, sobre quien recae tal presunción de acuerdo al artículo 2268 del Código Civil, correspondiendo al que invoca lo contrario probado, lo que no ha ocurrido en este caso, que así las cosas, no existe ninguna razón por la cual este Tribunal deba proceder a declarar nulo el acto de venta mediante el cual se originaron los derechos que posee el señor Juan Bautista Toribio Martínez dentro del inmueble señalado”;*

Considerando, que en el tenor anterior, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha sostenido, como criterio constante, que cuando el acto de venta sea registrado o anotado y que de la misma aparezca la constancia correspondiente en el Certificado de Título o Cartas Constancias que se expidan en relación con dicho inmueble, a fin de que en esa forma los interesados en realizar cualquier operación con el mismo tengan el debido conocimiento de la situación litigiosa de dicho inmueble o en su defecto que el demandante y oponente notifique a dicho interesado de la inscripción de dicha oposición, ya que este último a quien se le muestra un Certificado de Título libre de anotaciones o gravámenes y sobre todo cuando no hay constancia de que figure inscrita ningún tipo de cargas, no está obligado a realizar otras investigaciones para percatarse de tal situación, ya que la mala fe ha sido definida como el conocimiento que tiene el adquirente de los vicios del título de su causante, a pesar de lo cual realiza una operación de transferencia del inmueble, corriendo el riesgo de las consecuencias del conflicto judicial en que se

encuentra el mismo, lo que no fue probado en el presente caso por el recurrente como se expresa anteriormente, por todo lo cual, al rechazar el Tribunal a-quo las pretensiones del recurrente, fundándose en los razonamientos expuestos en la sentencia impugnada, después de haber comprobado que el señor Juan Bautista Toribio Martínez, es un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, no se ha incurrido en la sentencia impugnada en ninguno de los vicios denunciados, los cuales por carecer de fundamento deben ser desestimados;

Considerando, que en cuanto a la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es preciso señalar que los Tribunales de Tierras son tribunales especiales regidos por la ley que los creó, conjuntamente con sus reglamentos; que dichos requisitos quedaron subsumidos o incorporados con en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, sobre el cual el recurrente no aporta prueba de haberse violado dicho texto legal, dado que la sentencia impugnada además de estar correctamente concebida, conforme a dicho texto legal, contiene los puntos de hechos y de derecho, así como los motivos pertinentes en que la misma se funda, por lo que procede rechazar dicho argumento y con ello el presente recurso de casación;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por José Miguel Cesa Polanco, contra la sentencia dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 de marzo del 2017, relación al Solar núm. 18, manzana 671, del Distrito Catastral 01, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y la distrae en provecho del Lic. Samuel José Guzmán Alberto, abogado quien afirma haberlas avanzados 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 28 de noviembre de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, 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.