
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 4 de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Arturo Manuel Vargas Rosario.

Abogados: Dres. Alexander Pineda y Guillermo Silvestre Gabriel.

Recurrido: Antonio Taveras Sánchez.

Abogado: Dr. Luis Arturo Arzeno Ramos.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 20 de marzo de 2019.

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 Arturo Manuel Vargas Rosario, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0138574-8, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 4 de diciembre de 2015, 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 23 de agosto de 2016, suscrito por los Dres. Alexander Pineda y Guillermo Silvestre Gabriel, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1349493-4 y 001-076856-9, respectivamente, abogados del recurrente, 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 6 de julio de 2017, suscrito por el Dr. Luis Arturo Arzeno Ramos, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0121024-3, abogado del recurrido, el señor Antonio Taveras Sánchez;

Que en fecha 6 de marzo de 2019, 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, 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 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 Derecho Registrados, (Ejecución de Contrato de Compraventa de Inmueble), en relación al Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2120, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 20146362, en fecha 31 de octubre de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Declaramos buena y válida, en cuanto a la forma, la litis sobre derechos registrados en solicitud de transferencia, iniciada por el señor Arturo Manuel Vargas Rosario, y en relación al Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2120, del D. C. núm. 1, del Distrito Nacional; **Segundo:** En cuanto al fondo, acogemos las conclusiones planteada por la parte demandante a través de sus abogados Dres. Luis Marino Álvarez, Alexander Pineda y Guillermo Silvestre Gabriel, en la audiencia celebrada por esta Sala en fecha 17 de julio del año 2014 y en consecuencia; **Tercero:** Declaramos que el señor Arturo Manuel Vargas Rosario, adquirió de Antonio Taveras Sánchez, el inmueble denominado como Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2120, del D. C. núm. 1, del Distrito Nacional, por medio del contrato de venta de fecha 30 de julio del año 1999, legalizadas las firmas por la Licda. Johanna Rossy Reyes, notario público de los del número de Santo Domingo, en fecha 25 de agosto de 2010; **Cuarto:** Ordenamos al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar el Certificado de Título núm. 94-1545 que ampara el derecho de propiedad de Antonio Taveras Sánchez, en relación al Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2120, del D. C. núm. 1, del Distrito Nacional; b) Expedir un nuevo Certificado de Título que ampare el derecho de propiedad de Arturo Manuel Vargas Rosario, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0138574-8, casado, domiciliado y residente en esta ciudad, en relación al Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2120, del D. C. núm. 1, del Distrito Nacional; c) Se le indica al Registro de Títulos que proceda a asentar en sus libros, archivos o registros y, por vía de consecuencia, ejecutar la presente sentencia y dejar constancia de la cancelación del duplicado del dueño del Certificado de Título Matrícula núm. 94-1545 sin que este se aporte físicamente en atención a que durante el proceso judicial del cual emanó esta sentencia, el aludido duplicado no fue depositado; d) Se hace constar, que no existe constancia en este expediente que el señor Arturo Manuel Vargas Rosario, haya cumplido con el pago de los impuestos de transferencia inmobiliaria correspondientes, lo que este Tribunal instruye al Registro de Títulos que se abstenga de ejecutar la presente decisión, hasta tanto se presente constancia del pago de los mismos; **Quinto:** Condenamos al señor Antonio Taveras Sánchez, al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho de los letrados Dres. Luis Marino Álvarez, Alexander y Guillermo Silvestre Gabriel, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; Comunicar esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez transcurridos los plazos que correspondan a este proceso"; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: "**Primero:** Acoge en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado en fecha 11 de febrero de 2015, por el señor Antonio Taveras Sánchez, vía su representante legal, contra la sentencia núm. 20146362, dictada en fecha 31 de octubre de 2014, por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en el Distrito Nacional, en relación a la Litis sobre Derechos Registrados, consistente en ejecución de contrato de compraventa de inmueble en relación al Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2120, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge el referido recurso de apelación y, en consecuencia, revoca la sentencia núm. 20146362, dictada en fecha 31 de octubre de 2014, por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en el Distrito Nacional; **Tercero:** Rechaza la demanda original suscrita por Arturo Manuel Vargas Rosario, lanzada ante el Tribunal de Jurisdicción Original; **Cuarto:** Condena a la parte recurrente en el presente proceso, al pago de las costas generadas ante esta instancia de segundo grado, en provecho de la parte recurrida";

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: "**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. **Segundo Medio:** Violación a las reglas de interpretación de los contratos";

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación.

Considerando, que en su memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 6 de julio de 2017, la parte recurrida, Antonio Taveras Sánchez, solicita la inadmisibilidad por extemporáneo del presente recurso de casación, alegando en síntesis, que el mismo fue interpuesto luego de haber vencido el plazo para recurrir en casación, conforme al acto de notificación de la sentencia impugnada, marcado con el núm. 420/2016, de fecha 21 de marzo de 2016, instrumentado por el ministerial Guillermo García, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional;

Considerando, que mediante escrito depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 3 de enero de 2017, la parte recurrente, señor Arturo Manuel Vargas Rosario, solicita el rechazo de la citada inadmisibilidad, aduciendo en síntesis, que la parte recurrida cuando notificó la sentencia núm. 2015-6445, en fecha 4 de diciembre de 2015, mediante Acto núm. 46/2016, lo hizo en la dirección donde él vive, por lo que no entiende por qué la sentencia objeto del presente recurso de casación, fue notificada en la Oficina del Dr. Alexander Pineda la cual se encontraba cerrada;

Considerando, que de conformidad con la parte final del artículo 71 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario “Todos los plazos para interponer los recursos relacionados con las decisiones rendidas por el Tribunal de Tierras comienzan a correr a partir de su notificación”; y de acuerdo con el artículo 73 de la misma ley: “Todas las actuaciones que por aplicación de la presente ley requieran de una notificación serán realizadas por actos instrumentados por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria”, es decir, que los plazos para interponer los recursos en esta materia se abren y comienzan a correr a partir de la notificación por acto de alguacil de las decisiones de que se trata;

Considerando, que a propósito del análisis del referido medio de inadmisión, consta en el expediente abierto al presente recurso de casación, dos (2) actos contentivos a la notificación de la sentencia ahora recurrida en casación, marcados con los núms. 420/2016 y 21340/2018, de fechas 21 de marzo y 21 de julio de 2016, respectivamente, ambos instrumentados por el ministerial Guillermo García, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, notificados el primero, a requerimiento del señor Antonio Taveras Sánchez, parte recurrida en casación, y el segundo, por Arturo Manuel Vargas Rosario, recurrente en casación; comprobando esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que el notificado por el hoy recurrido, el ministerial actuante se traslado a “la calle núm. 106, de la avenida Núñez de Cáceres, Esquina Camila Henríquez, Plazo Taino, Locales 2-A y 2-B, segundo piso”, lugar donde tienen su domicilio profesional los Dres. Alexander Pineda y Guillermo Silvestre Gabriel, abogados anteriores del hoy recurrente, traslado éste que no resulta válido, en virtud de que el ahora recurrido en casación no podía suponer que dichos profesionales serían abogados del hoy recurrente en casación en este estadium del litigio. Por lo que, contrario a lo aducido por dicho recurrido, no procede tomar en cuenta el citado acto núm. 420/2016, para dar inicio al computo del plazo para el ejercicio del recurso, el cual nace de una notificación hecha a persona o a domicilio; por tanto, esta Tercera Sala, haciendo uso del criterio establecido de que la regularidad de la notificación de la sentencia debe ser apreciada por la jurisdicción encargada de conocer el recurso, procede rechazar dicha inadmisibilidad, sin necesidad de hacerlo destacar en el dispositivo de la presente sentencia;

En cuanto al fondo del recurso de casación

Considerando, que en el desarrollo de sus medios, el recurrente aduce en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal Superior de Tierras incurre en desnaturalización de los hechos y de la causa, al omitir, ignorar o desconocer la estipulación contenida en la cláusula tercera del Contrato de compraventa de 30 de julio del año 1999, para imputar al vendedor intención de no darle cumplimiento a la obligación pactada por que se verifica que era soltero, cuando la obligación pactada, fue actualizar su estado civil; alega además, que si bien la jurisdicción de fondo tiene el poder soberano de interpretar los contratos que suscriben las partes en conflicto, en esas reglas de interpretación debe predominar la voluntad de las partes. Los jueces están en la obligación de examinar cuál fue la intención de los contratantes”;

Considerando, que por último sostiene el recurrente, lo siguiente: “que la decisión impugnada es susceptible de

anulación por violar el artículo 1134 del Código Civil y el principio que dicho texto consagra, especialmente porque ignoró el mutuo acuerdo otorgado por los firmantes para que fuese el señor Antonio Sánchez quien sometiera al Tribunal la regularización de su estado civil y no el señor Arturo Manuel Vargas Rosario; que resulta difícil desvincular la violación del principio de autonomía de voluntad de las partes del vicio de desnaturalización del contrato”;

Considerando, para una mejor comprensión del caso, conviene precisar como hechos que se destacan, lo siguiente: a) que acorde a la Certificación del Estado Jurídico emitida en fecha 3 de julio de 2012, por el Registro de Título del Distrito Nacional, se establece que el inmueble identificado como Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2120, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional y que es objeto de la presente litis, es propiedad del señor Antonio Taveras Sánchez, casado con la señora Maribel Hickson de Taveras; b) que en fecha 30 de julio de 1999, el señor Antonio Taveras Sánchez, le vendió al señor Arturo Manuel Vargas Rosario, el inmueble ubicado en la prolongación Independencia; c) que según Certificación emitida por la Oficialía del Estado Civil de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha 8 de agosto de 2014, se da constancia del pronunciamiento del divorcio suscrito entre el señor Antonio Taveras Sánchez y la señora Maribel Hickson de Taveras, pronunciado en fecha 15 de octubre de 1990, mediante sentencia dictada por la Tercera Sala en fecha 25 de julio de 1990; d) que alegando incumplimiento en la ejecución del referido contrato de compraventa, el señor Arturo Manuel Vargas Rosario, demandó al señor Antonio Taveras Sánchez, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala Cuarta, resultando la sentencia núm. 20146362, la cual acogió dicha demanda, ordenando al Registro de Títulos del Distrito Nacional entre otras cosas, cancelar el Certificado de Título núm. 94-1545, que ampara el derecho de propiedad de Antonio Taveras Sánchez y expedir un nuevo Certificado de Título a nombre del señor Arturo Manuel Vargas...; e) que no conforme con dicha decisión, en fecha 11 de febrero de 2015, el señor Antonio Taveras Sánchez recurrió en apelación la misma, sentencia que fue revocada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que para revocar la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, la Corte a-qua estableció básicamente, lo siguiente: “que por las verificaciones realizadas por este Tribunal, se observa que el citado contrato de compraventa permite determinar la legalidad y la legitimidad de la transferencia solicitada, toda vez que resulta evidente que en dicho documento se observan las condiciones esenciales para la validez de las convenciones: 1) El consentimiento de los contratantes; 2) La Capacidad para pactar el mismo; 3) El objeto, que es la propiedad inmobiliaria descrita en el mismo y, 4) La causa al amparo de las disposiciones legales, que permiten al vendedor disponer del derecho amparado en el citado certificado de títulos expedido por el Registro de Títulos”;

Considerando, que también agrega la Corte a-qua, lo siguiente: “que el artículo 1582 del Código Civil dominicano, supletorio en esta materia, en virtud del Principio VIII de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, define la venta: 2...; que de acuerdo al artículo 1134, del ya referido Código: “las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley”; y el artículo 1135, indica: “Las convenciones obligan, no solo a lo que se expresa en ellas, sino también, a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligación según su naturaleza”; sin embargo, al margen de la validez de la contratación de marras; validez que ha de retenerse jurídicamente, lo cierto es que el expediente pone de relieve que la parte que reclama la ejecución de la venta no cumplió con su obligación de efectuar un pago por concepto de venta, es decir, al efecto se ha pretendido reclamar a la contraparte en un contrato sinalagmático, una obligación, sin haber cumplido con la suya, lo cual caracteriza la aplicabilidad de la excepción *non adimpleti contractus*”;

Considerando, que sigue agregando la Corte a-qua, lo siguiente: “que existen aspectos que al momento de evaluar la ejecución acto en materia de inmueble registrados resulta mandatorio su evaluación estos son: relativos a la estipulaciones del mismo. esto así, a la luz de lo establecido en los artículos 1135...La valoración de la falta en el cumplimiento de esta obligación se sanciona con la mala fe, en esta jurisdicción y conforme al pedido, debemos asumir la función calificadora de los contratos en cuanto a la forma y demás circunstancias, conforme lo establece el artículo 96 de la Ley núm. 108-05; que tomando en consideración todo lo expuesto anteriormente, en términos

de hecho y de derecho, dado que ha quedado establecido que al efecto las partes han asumido obligaciones recíprocas y correlacionadas mediante un contrato sinalagmático, y que una de ellas ha pretendido reclamar a la contraparte que cumplen su obligación sin haber el reclamante cumplido con la suya, se impone revocar en todas sus partes la sentencia recurrida, al tiempo de rechazar la demanda primitiva en ejecución de contrato de venta de inmueble; tal como se indicará en la parte dispositiva de esta sentencia”;

Considerando, que el recurrente ha basado su recurso, en sostener, como vicio casacional, desnaturalización de los hechos y documentos, alegando omisión de estatuir de la cláusula tercera del contrato de compraventa suscrito entre él y el hoy recurrido señor Antonio Taveras Sánchez, en fecha 30 de julio de 1999;

Considerando, que el vicio de desnaturalización referido a los documentos de la causa, si bien es definido como el desconocimiento por el juez del fondo del sentido claro y preciso de un escrito y que existe desnaturalización todas las veces que el juez, bajo el disfraz o so pretexto de aplicación del artículo 1134 del Código Civil, modifica las estipulaciones claras de los actos de las partes, no menos cierto es, que contrariamente a lo afirmado por el recurrente, la Corte a-qua hizo una correcta interpretación de los hechos y circunstancias de la causa, así como del artículo 1134 del Código Civil, cuya violación invoca, cuando decidió a bien revocar la decisión recurrida fundamentada en dicha violación de dicho texto, así como en los artículos 1135, 1142 y 1150, del referido código, en ocasión de la demanda en ejecución de contrato, interpuesta por el hoy recurrido, fundamentándose la Corte a-qua en la existencia de un incumplimiento recíproco de las obligaciones pactadas por dichas partes en el citado contrato;

Considerando, que lo señalado por el Tribunal Superior de Tierras, al examen del acto de venta de que en todo contrato sinalagmático hay obligaciones interdependientes, si bien por aplicación del artículo 1583 del Código Civil de que la venta es perfecta una vez las partes han acordado el objeto y el pago del precio, la pretensión del comprador de que se ejecutará la venta solo es posible cuando éste demuestre una voluntad concreta para pagar el precio de la cosa, lo que no ofreció el recurrente, por tanto al revocar la Corte a-qua al sentencia y rechazar sus pretensiones, los jueces actuaron conforme al derecho;

Considerando, que lo anterior pone en evidencia, que el Tribunal a-quo en modo alguno incurre en desnaturalización alguna, ni omisión como alega el recurrente, ya que el tribunal no sólo da constancia de haber ponderado dicho contrato, sino también, da como hecho cierto el estudio y análisis del mismo; por tanto no puede alegar el recurrente tales violaciones, máxime si el actual recurrente no ha aportado a esta Tercera Sala, dicho contrato o prueba alguna diferente a lo aludido por la Corte a-qua, por lo que en virtud de la disposición establecida en el artículo 1315 del Código Civil Dominicano, en el tenor de que todo el que alega un hecho en justicia debe probarlo, procede rechazar dichos agravios y consecuentemente el presente recurso de casación;

Considerando, que cuando las partes sucumben respectivamente en algunos puntos, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Arturo Manuel Vargas Rosario, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 4 de diciembre de 2015, en relación al Solar núm. 2, de la Manzana núm. 2120, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 20 de marzo de 2019, años 176° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, 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.