
Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 13 de septiembre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Rolando Antonio Fernández Hernández.
Abogados:	Dres. Luis De la Cruz Hernández e Isidro Nerys Esquea.
Recurrido:	Manuel Emilio Eusebio Almeida.
Abogado:	Lic. Leonardo Eusebio Almeida.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 29 de noviembre de 2019, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Rolando Antonio Fernández Hernández, contra la sentencia núm. 1397-2017-S-00181 de fecha 13 de septiembre de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación interpuesto mediante memorial depositado en fecha 27 de octubre de 2017 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Rolando Antonio Fernández Hernández, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0417949-9, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, quien hace elección de domicilio en la oficina de sus abogados constituidos Dres. Luis de la Cruz Hernández e Isidro Nerys Esquea, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0004884-2 y 001-0392069-0, con estudio profesional, abierto en común en la autopista de San Isidro km 1 ½, plaza Yapool, segundo nivel, residencial Delta Amarilis II, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

2. El emplazamiento del recurso de casación a la parte recurrida Manuel Emilio Eusebio Almeida, se realizó mediante acto núm. 363/2017, de fecha 31 de octubre de 2017, instrumentado por Jonathan N. Rodríguez Peña, alguacil ordinario de la Segunda Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

3. La defensa al recurso de casación fue formulada mediante memorial depositado en fecha 15 de noviembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Manuel Emilio Eusebio Almeida, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0725875-8, quien hace elección de domicilio el de su abogado apoderado, Lcdo. Leonardo Eusebio Almeida, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0262095-2, con estudio profesional abierto en la calle Lea de Castro núm. 7, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 7 de diciembre de 2017, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso estableciendo que como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

5. La audiencia fue celebrada por esta Sala, en atribuciones de tierras, el 6 de marzo de 2019, integrada por los magistrados, Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y

Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

II. Antecedentes

7. Rolando Antonio Fernández Hernández, incoó una litis sobre derechos registrados, en transferencia con relación a la parcela núm. 17-A-REF, del distrito catastral núm. 17, del Distrito Nacional, dictando la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la sentencia núm. 20145328 de fecha 19 de septiembre de 2014, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara buena y válida la instancia que inicia el procedimiento, recibido en la secretaría de este Tribunal en fecha 28 de septiembre de 2011, suscrita por el señor el Lic. Isidro Nerys Esquea, actuando a nombre y representación del señor Rolando Antonio Fernández, por haber sido hecha conforme a derecho; SEGUNDO: En cuanto al fondo, rechaza las conclusiones planteadas en audiencia de fecha 15 de marzo de 2012, por el Lic. Nerys Esquea en representación del demandante, señor Rolando Antonio Fernández, por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia (sic).

8. No conforme con la referida sentencia, interpuso mediante instancia de fecha 19 de septiembre de 2011, recurso de apelación contra la referida decisión, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2017-S-00181 de fecha 13 de septiembre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA el medio de inadmisión por falta de calidad propuesto por la parte recurrida, conforme consta en los motivos de esta sentencia. SEGUNDO: RECHAZA el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 14 de abril de 2015 por el señor Rolando Antonio Fernández Hernández, representado por el Dr. Isidro Nerys Esquea y sus conclusiones vertidas en audiencia de fecha 31 de enero de 2017; por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. TERCERO: CONFIRMA, la sentencia Núm. 20145328 de fecha 19 de septiembre de 2014, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido transcrito. CUARTO: RECHAZA la solicitud de desalojo impetrada por la parte recurrida, para que sigan la suerte de lo principal, de acuerdo a los motivos dados en esta decisión. QUINTO: ORDENA al Registro de Títulos correspondiente, el levantamiento de la anotación preventiva que pesa sobre el inmueble, una vez esta sentencia haya adquirido autoridad de cosa irrevocablemente juzgada (sic).

III. Medios de Casación

9. En sustento del recurso de casación se invocan los siguientes medios: “Primer medio: Falta de base legal. Violación artículo 51 de la Constitución de la República. Segundo medio: Falta o insuficiencia de motivos”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

10. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, el artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

11. Para apuntalar sus medios de casación, los que se examinan reunidos por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo no tomó en cuenta el efecto que surten los actos de ventas como contrato consensual, sinalagmático y perfecto, donde el solo hecho de las voluntades de las partes, en cuanto al precio y el objeto, hace la venta perfecta, sin poder ser reclamado por nadie, por haber salido del

patrimonio del vendedor; que la sentencia recurrida no da motivos sobre los derechos adquiridos por Rolando Antonio Fernández Hernández, en la parcela núm. 17-A-REF., distrito catastral, núm. 17, Distrito Nacional, así como tampoco, sobre el valor de los medios de pruebas aportados por la parte recurrida; que las pruebas sometidas ante los jueces a quo, cumplen con los requisitos señalados por los artículos 120 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras de Jurisdicción Original y de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como por los artículos 1582, 1583, 1602, 1603, 2219, 2224, 2228 y 2229 del Código Civil, para consumir la posesión pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida que ha mantenido por más de 35 años, sobre el inmueble objeto de la presente litis.

12. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Hilda Fernández Collado, en calidad de vendedora y Rolando Antonio Fernández Hernández, actuando como comprador, suscribieron en fecha 13 de marzo de 2000 un contrato de venta, legalizado por la Dra. Yilda Verenisia de León, abogada notario público de los del número del Distrito Nacional, teniendo como objeto de la convención una porción de terreno de 122 metros cuadrados dentro del ámbito del inmueble siguiente: parcela 17-A, reformada (solares 37 y 38, registrado a nombre de Manuel Emilio Eusebio Almeida, según carta constancia en el certificado de título núm. 82-8560; c) que el comprador apoderó al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central, de una litis sobre derechos registrados y transferencia, contra Manuel Emilio Eusebio Almeida pretendiendo que los derechos que recaen sobre los referidos solares y sus mejoras se registraran a su favor por haberlos adquiridos por compra a Hilda Fernández Collado, quien a su vez, los adquirió por compra a Manuel Emilio Eusebio; en su defensa la parte demandada sostuvo que entre él y la señora Hilda Fernández y él nunca existió venta, demanda que fue rechazada estableciendo el tribunal, que el hoy recurrente no aportó los contratos de ventas en que sustentaba sus pretensiones, contrario al recurrido, quien sí aportó pruebas que lo acreditaban como propietario de los inmuebles cuya transferencia solicitaba el demandante; d) que esta decisión fue recurrida en apelación por el demandante, reiterando su solicitud relativa a que se registrara, a su favor los derechos por él comprados a Hilda Fernández, recurso que fue rechazado por la jurisdicción de alzada, confirmando la sentencia apelada, mediante la decisión objeto del presente recurso.

13. En relación a lo alegado por el recurrente, en el sentido de que el tribunal a quo no tomó en cuenta el efecto que surten los actos de ventas, los motivos de la sentencia impugnada expresa al respecto lo siguiente:

“que el señor Rolando Antonio Fernández Hernández, demandó ante el tribunal de primer grado, el registro de los derechos que recaen sobre los solares 37 y 38 de la manzana 0-3 del plano particular, Proyecto Lotes y Servicios, sector Sabana Perdida y Certificado de Título No. 82-8560 que se encuentran registrados a favor del demandando señor Manuel Emilio Eusebio Almeida bajo el alegato de que los referidos derechos los adquirió de la señora Hilda Fernández Collado, quien según informa a este tribunal, supuestamente adquirió del antes dicho demandado Manuel Eusebio Almeida”(sic).

14. En cuanto al agravio invocado por el recurrente en el sentido de que el tribunal a quo no da constancia de haber valorado los efectos que surten los actos de ventas suscritos entre las partes, establecidos en el artículo 1583 del Código Civil, el estudio de la decisión impugnada revela, que dicho argumento no fue sometido ante la jurisdicción de alzada para su valoración, por lo que, el tribunal a quo no estaba compelido a determinar su cumplimiento, máxime si la acción judicial iniciada por el hoy recurrente ante el tribunal de primer grado, conforme lo hace constar la sentencia en el párrafo antes transcrito, consistió en la ejecución de una operación jurídica sobre inmuebles cuyo registro según constancia anotada núm. 82-8560, se encontraba a nombre del hoy recurrido Manuel Emilio Eusebio Almeida, persona ajena a lo convenido entre Hilda Fernández Collado y él; por tanto, al no estar dirigida su acción tendente a invalidar los derechos poseídos por el hoy recurrido, sino únicamente a que se le reconociera lo convenido con Hilda Fernández Collado, en fecha 13 de marzo de 2000, la corte a qua no incurrió en el vicio denunciado que se examina.

15. Ha sido criterio pacífico de esta Suprema Corte de Justicia, que el certificado de título o constancia anotada, como sucede en el presente caso, es un documento que otorga todas las garantías de lugar, en atención a la fe pública de que goza el Registrador de Títulos y al principio de legitimidad que acarrea su expedición.

16. En relación a la falta de motivos y valoración de los medios de pruebas la corte a qua estimó en su decisión:

“ 19. (...) 2) Que el tribunal de primer grado apreció que el demandante ante aquella instancia, hoy recurrente, reclama el derecho de propiedad de los inmuebles en cuestión, fundamentando en dos contratos de venta, los cuales no fueron aportados por el demandante. Que en ese sentido, esta Corte ha verificado que ciertamente existe una fotocopia de contrato de venta de fecha 13 de marzo del año 2000, mediante la cual la señora Hilda Fernández Collado, vende al hoy recurrente una porción de terreno de 122 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela 17-A reformada (solares 37 y 38), sin embargo, no aportó el contrato mediante el cual supuestamente la indicada señora le compró al hoy recurrido señor Manuel Emilio Eusebio Almeida, pues aunque el indicado contrato establece en una de sus cláusulas de donde la vendedora justifica su derecho de propiedad sobre los inmuebles en cuestión, esta cláusula está incompleta pues solo establece: “TERCERO: La primera parte justifica sus derechos de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente venta, mediante el correspondiente CONTRATO DE VENTA”. Sin concluir cual es el contrato y quien le vendió, lo cual robustece aún más la tesis del recurrido de que nunca vendió a la señora Hilda Fernández Collado, sino que se trató de un préstamo que debió ir pagando por partida; 3) Que de igual modo, el tribunal de primera instancia apreció que el recurrido aportó los documentos que le acreditan como propietario de los solares 37 y 38 envueltos en el presente conflicto, como son el contrato original mediante el cual el Instituto Nacional de la Vivienda le vende ambos solares, así como la Constancia anotada que da cuenta de que dicha venta fue registrado el 28 de octubre del año 2010; 4) Que conforme a lo anterior, este tribunal de alzada, ha comprobado que la sentencia atacada mediante el presente recurso, se fundamenta en las pruebas y que el juez de primer grado, correctamente apreció la falta de prueba del demandante y decidió su rechazamiento por aplicación del artículo 1315 del Código Civil, por lo que la decisión atacada, está debidamente motivada (...)” (sic).

17. Que lo expuesto anteriormente revela que el rechazo del recurso de apelación se sustentó en que el derecho de propiedad de los solares reclamados por el hoy recurrente, estaba sustentado en un alegado contrato de venta que no aportó para su comprobación, ni ante el juez de primer grado ni al tribunal a quo, y sobre todo, por ser la operación jurídica reclamada un contrato en el cual la parte encauzada no formaba parte sino que lo convenido en el contrato cuya ejecución perseguía fue concertado entre Manuel Emilio Eusebio Almeida e Hilda Fernández Collado, tomando como causal que esta última los había adquirido del hoy recurrido, quien conforme al sistema de registro inmobiliario, es el propietario de ambos solares, según constancia anotada núm. 82-8560; por tanto, ha quedado claramente comprobado que el tribunal a quo, lejos de incurrir en falta de motivos o ponderación de las pruebas aportadas como denuncia el recurrente, más bien, avala y otorga valor a derechos y obligaciones estipuladas legal y regularmente ante el registro de títulos, cuyo cumplimiento se impone, por lo que procede desestimar el agravio examinado.

18. En cuanto al alegato sustentado en que el caso sometido ante el tribunal a quo cumplía con los requisitos requeridos para consumir la posesión pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por más de 35 años en el inmueble en litis, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha mantenido el criterio, que entendemos oportuno ratificar en esta ocasión, que los derechos registrados gozan de la garantía del Estado, y en principio lo expresado en la constancia anotada o Certificado de Título representa la verdad jurídica, la cual no puede ser variada ni por la posesión ni por la prescripción; que, la única manera de hacer variar lo indicado en el certificado de título, es que las partes, llámense los propietarios, decidan de manera libre y voluntaria, mediante un acto jurídico, cambiar dicha situación; lo que al efecto no sucedió, ya que como expresáramos anteriormente, el acto jurídico en base al cual el hoy recurrente pretendía transferirse a su favor el inmueble, no fue estipulado por la persona titular del registro inmobiliario.

19. Que finalmente y conforme con las consideraciones anteriores, la sentencia impugnada contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, apreciar que, en la especie, sí se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, razón por la cual procede rechazar el presente

recurso de casación.

20. Que conforme a los artículos 65 de la ley sobre Procedimiento de Casación toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas, lo que aplica en la especie.

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Rolando Antonio Fernández Hernández, contra la sentencia núm. 1397-2017-S-00181 de fecha 13 de septiembre de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Leonardo Eusebio Almeida, abogado de la parte recurrida, quien afirma avanzarlas en su totalidad.

(Firmados). Manuel A. Read Ortiz.- Manuel R. Herrera Carbuccia.- Moisés A. Ferrer Landrón.- Anselmo Alejandro Bello F.- Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada, y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.

La presente copia se expide en Santo Domingo, Distrito Nacional, hoy día 13 de diciembre de 2019, a solicitud de parte interesada, exonerada de pagos de recibos y sellos de impuestos internos. César José García Lucas. Secretario General