

SENTENCIA DEL 16 DE MAYO DE 2012, NÚM. 30

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de enero de 2008.
Materia: Tierras.
Recurrente: Olivia Amelia Santiago.
Abogados: Dr. Esteban Mejía Mercedes.
Recurrido: Juan Mojica Bello.
Abogados: Dres. Ángel Esteban Martínez Santiago y Juan Alberto Molina Caba y Lic. Ángel Rafael Santana Tejada.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 16 de mayo de 2012.

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 Olivia Amelia Santiago, norteamericana, mayor de edad, portadora del Pasaporte núm. 102352606, con domicilio y residencia en la calle Ingeniero Bienvenido Creales núm. 146, apto. 22, del sector Bancola, de la ciudad de La Romana, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 14 de enero de 2008, 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. Esteban Mejía Mercedes, abogado de la recurrente Olivia Amelia Santiago;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Angel Esteban Martínez Santiago y Juan Alberto Molina Caba, abogados del recurrido Juan Mojica Bello;

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 7 de abril de 2008, suscrito por el Dr. Esteban Mejía Mercedes, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0024369-1, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 23 de abril de 2008, suscrito por los Dres. Angel Esteban Martínez Santiago y Juan Alberto Molina Caba y el Lic. Angel Rafael Santana Tejada, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 026-0062856-0, 026-0056687-7 y 026-0071474-1, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 2 de junio de 2010, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 14 de mayo de 2012, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, conjuntamente con los magistrados Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar Hernández Mejía, 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;

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 el Solar núm. 8, Manzana núm. 128, del Distrito Catastral núm. 16 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó el 31 de mayo de 2007, su Decisión núm. 35, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Que debe rechazar y rechaza, las conclusiones vertidas por los Dres. Juan A. Molina Caba y Angel Esteban Martínez Santiago, a nombre y representación del Sr. Juan Mojica Bello, por improcedente, infundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Que debe acoger y acoge, parcialmente las conclusiones vertidas por los Dres. Adriano Agramonte Alcequiez y Esteban Mejía, a nombre y representación de la Sra. Oliva Amelia Santiago; **Tercero:** Que debe reconocer y reconoce, el 50% (cincuenta por ciento) del precio pagado en el contrato de opción de compra de inmueble intervenido entre inmuebles unificados, C. por A., representado por el Sr. Jaime Mayol Garrido y los Sres. Juan Mojica Bello y Oliva Amelia Santiago, en fecha 12 de noviembre del año 2003, equivalente a RD\$500,000.00 (Quinientos Mil Pesos), a favor del Sr. Juan Mojica Bello; **Cuarto:** Que debe ordenar y ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, mantener con toda su vigencia y fuerza legal el Certificado de Título núm. 05-53, que ampara el Solar núm. 8, Manzana núm. 128, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de La Romana, expedido a favor de Oliva Amelia Santiago, por el Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís. En fecha 8 de febrero del año 2005”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Se acoge por los motivos que constan, en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación, interpuesto en fecha 21 de julio de 2007, por los Dres. Julio Alberto Caba, Angel Santiago y Angel Santana, en representación del Sr. Juan Mojica Bello, contra la Decisión núm. 35, de fecha 31 de mayo de 2007, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación a la litis sobre Derechos Registrados, que se sigue en el Solar núm. 8, Manzana núm. 128, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de La Romana; **Segundo:** Se acogen las conclusiones vertidas por la parte recurrente más arriba nombrada, por ser conformes a la ley y se rechazan las conclusiones vertidas por el Dr. Esteban Mejía Mercedes, en representación de la Sra. Oliva Amelia Santiago, por carecer de base legal; **Tercero:** Se revoca, por los motivos precedentes, la decisión recurrida, más arriba descrita; **Cuarto:** Se declara nulo y sin ningún efecto jurídico, por los motivos que constan, el contrato de venta de fecha 23 de agosto de 2004, que aparece como suscrito entre los Sres. Juan Mojica Bello y Oliva Amelia Santiago y cuyas firmas fueron legalizadas por el Dr. Jesús Martínez de la Cruz, Notario de los del número del municipio de La Romana; **Sexto:** Se ordena al Registro de Títulos del municipio de La Romana, lo siguiente: a) Cancelar el Certificado de Título núm. 05-53 expedido en fecha 8 de febrero de 2005, a favor de la Sra. Oliva Amelia Santiago que ampara el inmueble en litis, Solar núm. 8, Manzana núm. 128, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de La Romana, como única propietaria; b) Expedir en lugar del Certificado de Título cancelado uno nuevo a favor de los Sres. Juan Mojica Bello y Oliva Amelia Santiago, dominicanos, mayores de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0085963-7 y la segunda el Pasaporte Norteamericano núm. 102352606, domiciliados y residentes en los Estados Unidos de Norteamérica, restituyendo el que

fue cancelado por efecto de la inscripción del contrato de venta, que se anula por esta sentencia, y que estaba marcado con el núm. 03-1987 expedido en fecha 26 de diciembre de 2003; c) Inscribir el privilegio por causa de honorarios de abogado sobre los derechos del Sr. Juan Mojica Bello de un 30% a favor de sus abogados, los Dres. Angel Santiago y Juan A. Molina, dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en la ciudad de La Romana, provistos de las Cédulas de Identidad y Electoral núms. 026-0056687-7 y 026-0062856-0, respectivamente, abogados de los Tribunales de la República Dominicana, con estudio abierto de la calle 117 de la calle Pedro A. Lluberes, del sector de la Aviación en al ciudad de La Romana; **Séptimo:** Se condena a la Sra. Olivia Amelia Santiago al pago de las costas judiciales en provecho de los Dres. Juan Alberto Molina Caba, Angel Santiago y Angel Santana, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; comuníquesele al Secretario del Tribunal de Tierras de este Departamento para que cumpla con el mandato de ley”;

Considerando, que la recurrente propone en su recurso de casación contra la decisión recurrida los siguientes medios: “**Primer Medio:** Falta de base legal. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; desnaturalización de los hechos, contradicción y falta de ponderación de las pruebas documentales aportada por la ahora recurrente, contradicción e ilogicidad; **Segundo Medio:** Omisión de estatuir y violación al auto de apoderamiento núm. 031-2005-07917, emitido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante el cual se apodera al Juez de Jurisdicción Original; **Tercer Medio:** Violación a los Principios X y VIII de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario”;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio la recurrente alega en síntesis lo que sigue: “Que al ordenar en el Sexto dispositivo de su sentencia que fuera registrada una actuación ante el Registro de Títulos del Municipio de La Romana, que es una oficina inexistente, ya que no ha se ha creado ningún registro de títulos ante esa jurisdicción, dicho tribunal incurrió en el vicio de falta de base legal y contradicción de motivos, al ordenar de forma ilógica el registro de una decisión por ante un registro de títulos inexistente; que además, el Tribunal a-quo procedió en la decisión recurrida a rechazar sus conclusiones sin antes ponderar un conjunto de pruebas que le fueron sometidas al debate, lo que deviene en una evidente falta de ponderación de documentos, los cuales de haber sido debidamente ponderados hubiese sido otra la suerte del proceso, documentos que consistían en copias de contrato de opción de compra de inmueble, contratos de préstamos y de cancelación de hipoteca contraídos por la recurrente con distintas entidades de intermediación financiera, fotocopias de cheques y de recibos que confirman el pago de avances para construcción de obras, entre otros documentos, los que el tribunal estaba en la obligación de ponderar detalladamente a fin de establecer con claridad meridiana porqué le daba mérito a unos y a otros no”;

Considerando, que con respecto a lo que alega la recurrente en la primera parte del presente medio de que el Tribunal a-quo incurre en el vicio de falta de legal y de contradicción de motivos al ordenar en el Sexto Dispositivo de su sentencia el registro de una actuación ante el Registro de Títulos de La Romana, siendo este una oficina inexistente, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia al examinar el presente caso se pronuncia en el sentido, de que si bien es cierto que en el dispositivo de la sentencia impugnada se deslizó este error material, no menos cierto es que el mismo no conduce a que esta sentencia pueda ser catalogada como un fallo carente de base legal, ni que adolezca de motivos contradictorios tendentes a producir la casación del mismo, como pretende la recurrente, ya que no obstante haberse deslizado este error material en una de las partes de su dispositivo, el análisis de la sentencia impugnada revela que sus motivos se justifican con lo decidido y que además, prescindiendo de esta expresión inexacta, los motivos y las otras partes del dispositivo de dicha sentencia explican claramente cuál ha sido el verdadero fundamento de la Corte a-qua al momento de dictar su decisión, la que así entendida revela que dicho tribunal no ha incurrido en ninguna violación de la ley, como alega la

recurrente, por lo que se rechaza este aspecto del primer medio;

Considerando, que en cuanto a lo que señala la recurrente en la segunda parte del primer medio de que el Tribunal a-quo dejó de ponderar documentos que resultaban esenciales para decidir el proceso, por lo que dicho fallo incurre en el vicio de falta de ponderación de documentos, al examinar la sentencia impugnada se advierte, que dicho tribunal estaba apoderado de un recurso de apelación interpuesto por el hoy recurrido, señor Juan Mójica Bello, relativo a la litis sobre derecho registrado y nulidad de venta intervenida entre dicho señor y la hoy recurrente, Olivia Amelia Santiago, constando en dicha sentencia lo siguiente: “Que en cuanto al fondo, este Tribunal ha comprobado que la parte apelante fundamenta su recurso en síntesis, con el alegato de que el acto de venta de fecha 23 de agosto de 2004, cuyas firmas fueron legalizadas por el Dr. Jesús Martínez de la Cruz, Notario Público de los del número del Municipio de La Romana, es nulo porque el señor Juan Mójica Bello no firmó alegadamente el referido acto; que la parte intimada respondió en síntesis, alegando que el referido acto es válido; que ambas partes concluyeron como ha quedado dicho; que del estudio del expediente se ha comprobado que efectivamente el señor Juan Mójica Bello no firmó el acto de venta impugnado, descrito anteriormente, conforme a la certificación de la sección de documentos copia, en el informe pericial del Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), de fecha 5 de diciembre de 2006, que reposa en el expediente; que existiendo esa prueba de la no firma del acto, por la incompatibilidad de los factores de identificación de la firma, es evidente que el acto de venta referido deviene en nulo de pleno derecho, debido a que nadie puede firmar por otro sin haber recibido la debida autorización o poder para ello; que por tanto se acoge, en cuanto al fondo el recurso de apelación de que se trata; que en consecuencia se revoca la decisión recurrida por haber hecho el Juez a-quo una mala apreciación de los hechos y una incorrecta aplicación de la ley”;

Considerando, que lo transcrito precedentemente revela que el aspecto esencial que se ventilaba ante el Tribunal a-quo era el relativo a la nulidad del contrato de venta de fecha 23 de agosto de 2004, suscrito entre los señores Juan Mojica Bello y Olivia Amelia Santiago, cuyas firmas fueron legalizadas por el Dr. Jesús Martínez de la Cruz, pero que de acuerdo a lo alegado por el entonces apelante y hoy recurrido, dicho contrato estaba afectado de nulidad, al no haber sido firmado por éste, pero la contraparte, señora Olivia Amelia Santiago, alegaba que el mismo era válido; que frente a esta contestación, dicho tribunal al examinar todos los elementos de prueba sometidos al debate, pudo establecer que efectivamente el hoy recurrido no firmó el acto de venta cuestionado, prueba que fue obtenida luego que el tribunal evaluara el informe pericial del INACIF, aportado ante el Plenario, que no fue contradicho por la contraparte y que fue apreciado por el Tribunal a-quo como un medio de prueba concluyente y decisivo para que fallara como lo hizo, declarando la nulidad del referido acto de venta, tras haberse comprobado que no fue firmado por el hoy recurrido, estableciendo en su sentencia motivos suficientes y pertinentes que justifican lo decidido;

Considerando, que el hecho de que el Tribunal a-quo para decidir el asunto no se fundara en los demás documentos a los que se refiere la recurrente en su memorial de casación, no constituye el vicio de falta de ponderación de documentos, ni amerita la casación de la sentencia por este motivo, como pretende dicha recurrente, puesto que la apreciación de los medios de prueba regularmente aportados entra dentro del poder soberano de que están investidos los jueces de fondo, lo que le permite formarse su convicción al valorar el conjunto de los medios de prueba que fueron administrados en la instrucción del proceso, escogiendo aquel medio que resulte más útil para decidir en buen derecho el asunto del cual el tribunal estaba apoderado, como ocurrió en la especie; por lo que se rechaza el primer medio de casación invocado por la recurrente al ser este improcedente y mal fundado;

Considerando, que en el segundo medio de casación la recurrente alega que el tribunal a-quo no le dio

respuesta a sus conclusiones formales, tal y como lo exige el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por lo que al obrar de esa forma y emitir un fallo insustancial y lacónico, dicho tribunal violó dicho texto e incurrió en el vicio de omisión de estatuir;

Considerando, que en la página núm. 4 de la sentencia impugnada constan las conclusiones formuladas por los abogados de la hoy recurrente en la audiencia celebrada por el Tribunal a-quo en fecha 30 de noviembre de 2007, donde concluyeron en cuanto al fondo que fuera confirmada en todas sus partes la sentencia núm. 35 de fecha 31 de mayo de 2007, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, que fue objeto de apelación por el hoy recurrido; solicitando además la hoy recurrente que se le concediera un plazo de 15 días para ampliar, lo que fue concedido por dicho tribunal; constando además en dicho fallo, que en el escrito ampliatorio que fuera depositado en fecha 27 de diciembre de 2007 por los abogados de la hoy recurrente, los mismos procedieron a reiterar sus conclusiones anteriores;

Considerando, que el análisis de la sentencia impugnada revela que el Tribunal a-quo una vez apoderado del asunto y en vista de lo peticionado por las partes litigantes a través de sus conclusiones formales, procedió a establecer todos los elementos de hecho y de derecho inherentes al caso de la especie y tras valorar soberanamente las pruebas aportadas al plenario, le dio respuesta a estas conclusiones, fallando en el sentido que consta en su dispositivo; que el hecho de que dicha sentencia contenga un fallo adverso a las pretensiones de la recurrente que fueron formuladas en el sentido de que dicho tribunal rechazara el recurso de apelación del cual estaba apoderado, no significa que dicha sentencia adolezca de omisión de estatuir como pretende la recurrente, ya que dicho fallo fue el resultado de la ponderación de los elementos de prueba aportados al debate, que fueron apreciados soberanamente por los jueces del Tribunal Superior de Tierras, conteniendo motivos suficientes que justifican plenamente su dispositivo, lo que permite a esta Suprema Corte de Justicia comprobar que en el presente caso se ha efectuado una correcta aplicación de la ley; por lo que procede rechazar el medio que se examina;

Considerando, que en el tercer y último medio de casación la recurrente alega que al restablecer el inmueble en litis a su estado original de copropiedad, sin valorar que solamente el solar fue adquirido de forma conjunta por la recurrente y el recurrido, pero que la edificación fue construida únicamente por ella, el tribunal a-quo violó los principios VIII y X de la Ley núm. 108-05, al obviar referirse al derecho de propiedad sobre dichas mejoras dentro del solar en litis, que en todo momento la hoy recurrente negó que el hoy recurrido tuviera derecho de propiedad sobre dichas mejoras para lo que depositó pruebas que demostraban esta realidad de que solo ella construyó y pagó la edificación, lo que no fue valorado por el Tribunal a-quo que dejó este aspecto en el aire, lo que hubiera evitado tener que acudir a la vía ordinaria en partición de bienes, toda vez que la jurisdicción inmobiliaria era competente para fallar sobre el pedimento que le fuera formulado por la recurrente en ese sentido y al no hacerlo así permitió que una legítima propietaria fuera despojada de sus derechos;

Considerando, que con respecto a lo que alega la recurrente de que el Tribunal Superior de Tierras violó los principios VIII y X de la Ley de Registro Inmobiliario y que violó su derecho de propiedad al declarar la nulidad del certificado de título que la amparaba como única propietaria del inmueble en litis y ordenar la expedición de un nuevo certificado en copropiedad para restituir el que fuera originalmente expedido a favor de los señores Juan Mójica Bello y Olivia Amelia Santiago, sin ponderar que las mejoras sobre dicho inmueble fueron construidas únicamente por la recurrente, frente a este señalamiento esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, advierte que dicho tribunal estaba únicamente apoderado de un recurso de apelación interpuesto en fecha 21 de junio de 2007, por el señor Juan Mójica Bello, en contra de la sentencia dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original, relativa a la litis sobre Derechos

Registrados en nulidad de acto de venta con respecto al Solar núm.8, Manzana núm. 128 del Distrito Catastral núm. 16 del municipio de La Romana, que fuera incoada por dicho señor ante el tribunal de primer grado; que en consecuencia, habiendo sido apoderado el tribunal de segundo grado en esos mismos términos, solo tenía competencia para estatuir sobre los aspectos de la litis de derechos registrados que le fuera planteada por el entonces recurrente, esto es sobre el pedimento de nulidad del referido acto de venta, bajo el argumento de que el mismo resultaba nulo por no haber sido firmado por éste, lo que era negado por la contraparte y en torno a este aspecto fue que dichas partes presentaron sus medios de defensa y conclusiones de fondo ante el Tribunal a-quo, que apoderado en esos términos aplicó el derecho para resolver esta litis, fallando de la forma en que lo hizo, sin que dicho tribunal haya sido puesto en condiciones de decidir sobre el aspecto de la propiedad de las mejoras fomentadas sobre el solar en litis, que ahora pretende introducir la recurrente a nivel de casación en este tercer medio, lo que a todas luces deviene en inadmisibile al tratarse de un medio nuevo, que no fue propuesto formalmente por las partes ante los jueces de fondo a fin de que se pronunciaran sobre el mismo; por lo que se declara inadmisibile el tercer medio;

Considerando, que en consecuencia y visto las consideraciones expuestas en los tres medios de casación que han sido examinados, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia concluye en el sentido de que la sentencia impugnada no adolece de ninguno de los vicios que le son atribuidos por la recurrente, ya que el análisis de dicho fallo, tal como se ha hecho en las consideraciones anteriores, revela que sus motivos se corresponden con lo decidido y esto ha permitido apreciar que en la especie, el Tribunal a-quo ha efectuado una buena aplicación de la ley, por lo que procede validar su sentencia así como se rechaza el recurso de casación de que se trata, por improcedente y mal fundado;

Considerando, que el artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación expresa que: “Toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas”, lo que aplica en la especie.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Olivia Amelia Santiago, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 14 de enero de 2008, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de los Dres. Angel Esteban Martínez Santiago y Juan Alberto Molina Caba y del Lic. Angel Rafael Santana Tejada, abogados del recurrido, quienes afirman haberlas avanzado 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 16 de mayo de 2012, años 169º de la Independencia y 149º de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marin, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar Hernández Mejía. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do