

SENTENCIA DEL 24 DE OCTUBRE DE 2012, NÚM. 45

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 17 de agosto de 2011.
Materia: Tierras.
Recurrente: María del Carmen Liberato Quiñonez.
Abogados: Lic. Alejandro Céspedes, Licda. Marisela Mercedes Méndez y Dr. Augusto Robert Castro.
Recurridos: Inocencia Antonia Liberato Quiñones y compartes.
Abogado: Lic. José Ramón Casado.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 24 de octubre de 2012.

Presidente: 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 María del Carmen Liberato Quiñonez, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0676227-1, domiciliada y residente en la Autopista Duarte Km. 18, casa núm. 1, Manzana 8, del Residencial Ana Elisa, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 17 de agosto de 2011, 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. Alejandro Céspedes, por sí y por el Dr. Augusto Robert Castro, abogados de la recurrente María del Carmen Liberato Quiñones;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. José Ramón Casado, abogado de los recurridos Inocencia Antonia Liberato Quiñones, July M. Casado Liberato y José R. Casado Liberato;

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 30 de noviembre de 2011, suscrito por el Dr. Augusto Robert Castro y la Licda. Marisela Mercedes Méndez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0368406-4 y 001-0136432-1, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 30 de diciembre de 2011, suscrito por el Lic. José Ramón Casado, abogado de los recurridos;

Que en fecha 1º de agosto de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, 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 22 de octubre de 2012, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia,

Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad a los magistrados Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 a la Parcela núm. 63-E-2-K, del Distrito Catastral núm. 12, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 14 de septiembre de 2009, la sentencia núm. 2785, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el dispositivo de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 17 de agosto de 2011, una sentencia, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Se rechazan por los motivos de esta sentencia, los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia núm. 2785, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 17 de septiembre del año 2009, en relación a la Parcela núm. 63-E-2-K del Distrito Catastral núm. 12 del Distrito Nacional, en fechas: a) 28 de octubre del año 2009, por los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo, Juan Moreno Gautreaux, Zoila Poueriet y Fernando Estepan, actuando a nombre y en representación de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; b) 28 de octubre del año 2009, por el Lic. Alejandro A. Castillo Arias, a nombre y representación de la señora Neracia Ana Deli Taveras Soriano; y c) 29 de octubre de 2009, por el Dr. Augusto Robert Castro y la Licda. Marisela Mercedes Méndez, a nombre y en representación de la señora María del Carmen Liberato Quiñones; **Segundo:** Se rechazan, las conclusiones vertidas por las partes apelantes más arriba nombradas; **Tercero:** Se acogen, las conclusiones de la parte intimada señores Inocencia Liberato Quiñones, July Casado Liberato y José Casado Liberato, representados por el Lic. José Casado Liberato; **Cuarto:** Se confirma, la sentencia núm. 2785, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 17 de septiembre del año 2009, en relación a la Parcela núm. 63-E-2-K del Distrito Catastral núm. 12 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copia in-extenso, dice así: Falla: En cuanto al medio de inadmisión: **Primero:** Rechaza el medio de inadmisión planteado por la parte demanda María del Carmen Liberato Quiñones, representada por el Lic. Heriberto Montás Mojica, por los motivos antes expuestos en el cuerpo de esta decisión; **Segundo:** Rechaza el medio de inadmisión planteado por la parte demandada, Neracia Andelia Taveras, representadas por el Dr. Fausto Familia Roa por los motivos antes expuestos en el cuerpo de esta decisión; **Primero:** Acoge las conclusiones derramadas en audiencia por la parte demandante, señores Inocencia Antonia Liberato Quiñones, July Casado Liberato y el Lic. José Casado Liberato, representados por el Lic. José Casado Liberato, por estar en conformidad con las leyes que rigen la materia; **Segundo:** Rechaza las conclusiones presentadas en audiencia por la parte demandada, María del Carmen Liberato Quiñones, representada por el Lic. Heriberto Montás Mojica, por improcedentes, infundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Rechaza las conclusiones presentadas en audiencia por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, representada por su Gerente de Crédito Rosanna Castro, quien tiene como abogados a los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo, Juan Moreno Gautreaux y Paola Firpo Olivares, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; **Cuarto:** Declara de mala fe al acreedor hipotecario Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, representada por su Gerente de Crédito Rosanna Castro, quien tiene como abogados a los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo, Juan Moreno Gautreaux y Paola Firpo Olivares, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; **Quinto:** Ordena la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar la constancia anotada en el Certificado de Título núm. 2007-8812, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 63-E-2-K del Distrito Catastral núm. 12 del Distrito Nacional, con una superficie de 183.47 metros cuadrados, expedida a favor

de la señora Neracia Ana Delia Taveras Soriano, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0897972-5, según consta en el asiento original del Certificado de Título núm. 2007-8812, en el Libro 2544, Folio 10, Hoja 241; b) Expedir una nueva constancia que ampare el derecho de propiedad dentro del ámbito de la Parcela núm. 63-E-2-K del Distrito Catastral núm. 12 del Distrito Nacional, con una superficie de 183.47 metros cuadrados, a favor de la señora Inocencia Antonia Liberato Quiñonez, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0261483-1, domiciliada y residente en esta ciudad. Libre de cargas y gravámenes; **Quinto:** Condena en costas a las partes sucumbientes en provecho y distracción del abogado de la parte intimada antes nombrada”;

En cuanto a la fusión de los expedientes:

Considerando, que los recurridos proponen la fusión del presente expediente con el número 2011-4179, interpuesto por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, alegando que se trata de dos (02) recursos de casación incoados contra la misma decisión que persiguen fines idénticos;

Considerando, que una vez examinada dicha solicitud, entendemos pertinente rechazarla sin la necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente sentencia, por ser la medida solicitada un asunto de pura administración y de discrecionalidad de los jueces; por lo que, a los fines de conveniencia procesal, hemos decidido evaluar el presente recurso de forma separada;

En cuanto a la inadmisión del recurso de casación:

Considerando, que los recurridos solicitan la inadmisión del recurso, alegando violación al artículo 5, literal c) del párrafo segundo de la Ley de Procedimiento de Casación, argumentando en síntesis, lo siguiente: “que el monto pecuniario involucrado en el litigio, es de un millón trescientos doce mil ciento setenta y ocho pesos con setenta y cinco centavos (RD\$1,312,178.75), que es el valor del inmueble litigioso en el mercado, lo que resulta ser muy inferior al límite legal que fija la ley, dispuesto en un millón novecientos ochenta y un mil pesos (RD\$1,981,000.00)”;

Considerando, que esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, es de la convicción de que el hecho de que una sentencia no contenga condenaciones en dinero, no impide que contra ella se pueda interponer recurso de casación, máxime en una materia cuyo objeto trata de un derecho o inmueble registrado, o sea, del proceso se sustrae a determinar derechos de naturaleza in rem; por lo tanto, el requisito de montos pecuniarios como condición para interponer el recurso de casación que alegan los recurridos, en la especie no tiene lugar cuando se trate de sentencias dictadas por los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; por lo que se rechaza dicho medio, sin la necesidad igualmente de hacerlo constar en el dispositivo

En cuanto al fondo del recurso:

Considerando, que la recurrente propone en su recurso, contra la decisión recurrida, los medios siguientes: “**Primer Medio:** Falta de motivo y base legal, Violación del artículo 69, numeral 7, Violación al bloque de Constitucionalidad; **Segundo Medio:** Falta de ponderación de documentos y desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Violación al principio de razonabilidad establecido en el artículo 74 de la Constitución de la República”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer y tercer medio, los cuales se unen por así convenir a su solución, la recurrente alega en síntesis, lo siguiente: “que no obstante contener la sentencia impugnada 46 páginas, en la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central no da motivos con logicidad jurídica ni mucho menos fundamento de derecho que justifique la misma,

limitándose hacer una relación de hecho; también sostiene, que el Tribunal de segundo grado estuvo influenciado con decisiones de la Jurisdicción Civil Ordinaria originada sobre una demanda en Rendición de Cuentas, Entrega de Inmuebles y Daños Perjuicios; asimismo agrega que el Tribunal se limitó a copiar las demás pruebas indicando compañías de envío, números de recibos, las sumas enviadas, pero no el concepto, y en este sentido se limitó hacer lo que hizo el tribunal del primer grado, sin ninguna operación lógica ni intelectual; por otro lado indica que la sentencia hoy recurrida en casación viola el principio de razonabilidad, viola los principios en que se fundamenta la actual legislación inmobiliaria; instituida por la Ley 108-05; tales como el principio 2, que regula entre otras cosas la legitimidad; el principio 6, 7, 8 y 9 de nuestra carta magna, que siendo la materia inmobiliaria una institución de orden público los honorables Jueces que compusieron el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central no tomaron en cuenta los principios que son de orden público”;

Considerando, que respecto a lo alegado por la recurrente en los medios que se examinan, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central estableció lo siguiente: ”que, la señora Inocencia Antonia Liberato Quiñonez, parte demandante ante esa Jurisdicción y ahora recurrida ante este Tribunal de alzada, inscribió una oposición a transferencia sobre el inmueble de que se trata en fecha 31 de mayo del año 2007, con motivo del apoderamiento de la Jurisdicción civil; y advertencia de la existencia de Litis Sobre Derechos Registrados, inscrita ante el Registro de Título del Distrito Nacional, en fecha 04 de octubre del año 2007; que, de conformidad con el sistema establecido por la Ley de Registro de Tierras (derogada), en sus artículos 185 y 186, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con derechos registrados, solamente surtirá efectos frente a terceros desde el momento en que éstos se registren en la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente; que, en consecuencia, el artículo 186, sujeta a la formalidad del registro todo acto convencional que tenga por objeto enajenar, ceder, o en cualquier forma traspasar derechos registrados, sin lo cual no son oponibles a tercero; que los principios contenidos en los citados artículos están hoy reproducidos en los artículos 89, y 90 de la Ley de Registro Inmobiliario, y por aplicación de los mismos, no existen hipotecas ni derechos ocultos, por lo que su existencia y oponibilidad a tercero está supeditada a su registro, el cual se presume exacto y no admite prueba en contrario, y dicho registro se realiza, cuando el derecho, carga o gravamen ha sido inscrito en el Registro de Títulos correspondiente; que en ese mismo sentido disponía el artículo 208 de la derogada ley ya citada, cuando ordenaba que: “Ninguna demanda que se establezca sobre derechos registrados, así como cualquier sentencia dictada por un Tribunal que afecte esos mismos derechos, podrá surtir efecto contra las personas que no figuran como partes en dicha litis, hasta tanto se deposite una copia certificada de la demanda o de la sentencia en la oficina del Registro de Títulos correspondiente. En tales casos el Registrador de Títulos, después de inscribir el documento, hará una anotación al dorso del Certificado Original del Título y de los Duplicados existentes”; que, el propósito o finalidad de esta disposición quedó recogida en el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, que complementa la nueva Ley de Registro Inmobiliario, que dispone: “El Juez o Tribunal apoderado de una litis sobre derechos registrado, una vez sea depositada la notificación de la demanda a la contraparte, informará al Registrador de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes, la existencia de la misma. El Registrador de Títulos correspondiente anotará un asiento sobre el inmueble involucrado en el que se hará constar que el mismo es objeto de un conflicto que se está conociendo en dicho tribunal”; que, en esa virtud, habiéndose inscrito en el Registro de Títulos las anotaciones anteriormente señaladas, la adquirente Neracia Ana Delia Taveras Soriano y su Acreedor La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos no pueden ser considerados Terceros adquirente y Acreedor de Buena Fe, porque no podían ignorar su existencia, dado el carácter público del registro; que, contrario al alegato de la recurrente (Acreedor Hipotecario) sobre ese aspecto, es el criterio de este

Tribunal, tomando en cuenta que el resultado de una litis es eventual, no así la finalidad de la anotación de la existencia de una litis sobre un derecho registrado, su finalidad esencial es la de advertir a los terceros y a todo aquel que pueda justificar un interés sobre el mismo, el riesgo que asume: la oponibilidad del resultado de esa litis en el cual no es parte, pero al contratar bajo esa circunstancia, hay que presumir su conocimiento sobre ese riesgo que asume, ya que el registro se presume exacto como establecen las disposiciones anteriormente citadas”;

Considerando, que la recurrente invoca inobservancia a garantías constitucionales, que aunque lo hace de forma dispersa en su primer y tercer medio, por tratarse según ella de violaciones Constitucionales, procedemos a darle prelación y evaluarlos de forma conjunta; en relación a lo que la recurrente formula en parte del primer medio en lo inherente a la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 69 numeral 7; del examen de la sentencia impugnada se advierte, que los jueces garantizaron en todo momento la tutela judicial efectiva, en tanto que en el proceso contradictorio se les permitió a las partes depositar sus medios de pruebas y defenderse; que los jueces al fallar lo hicieron en base a disposiciones legales vigentes, que el contenido de tales disposiciones es la de proteger y regular el derecho de propiedad que es la vía consagrada por la Constitución para el nacimiento del derecho de propiedad como Derecho Fundamental de la persona;

Considerando, que de lo anterior, se advierte contrario a lo alegado por la recurrente en el primer aspecto del medio que se examina, que la sentencia impugnada contiene no solo una relación de los hechos, sino también los motivos jurídicos en que se funda, conforme lo establecido en el artículo 84 de la Ley 1542 de Registro de Tierras, ahora 101 de la nueva Ley de Registro Inmobiliario, núm. 108-05, por lo que así las cosas, procede rechazar en ese aspecto el medio examinado;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo la recurrente alega en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en vez de ponderar las voluminosas pruebas depositadas ante dicha jurisdicción de segundo grado por la parte recurrida se limitó a describirla; que si la hubiese examinado, hubiese podido advertir que el acto número 2988-2007 de fecha 19 de abril de 2007, expedido por el Consulado de la República Dominicana en New York, el cual da constancia de la existencia del Poder especial No. 13992-2003, de fecha 18 de diciembre del año 2003, otorgado por la señora Inocencia Antonia Liberato Quiñonez a la señora María Del Carmen Liberato Quiñonez, a los fines de que esta adquiriera por compra el inmueble que nos ocupa e hipotecaría el mismo a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; no cumplía con el voto de la Ley 716 del año 1941, sobre consulado, la cual establece que los actos auténticos o documentos notariales legalizados por los consulados en sus calidades de notarios tienen que ser visados por la Cancillería y la Procuraduría”;

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central sostiene al respecto, lo siguiente: “que este Tribunal de alzada ha procedido al examen de dicha documentación, así como de la instrucción realizada por el Juez a-quo y la motivación del fallo evacuado, y recurrido, pero advierte, entre otros medios de pruebas también sometidos al expediente, decisiones dictadas por la Jurisdicción Civil Ordinaria, originados en una Demanda en Rendición de Cuenta, Entrega de Inmueble y Daños y Perjuicios, incoada por Inocencia Antonia Liberato Quiñones, July Casado Liberato y José Casado Liberato, contra la señora María del Carmen Liberato Quiñones y en la cual intervienen La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, en su calidad de Acreedor Hipotecario y la señora Neracia Ana Delia Taveras Soriano en calidad de adquirente del inmueble objeto de la litis; demanda fallada mediante Sentencia Civil núm. 00682-2008, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo se encuentra copiado en la sentencia que se impugna; y finalmente la Resolución dictada por la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando en funciones de Corte de Casación, de fecha 23 de marzo del año 2001, con motivos del

recurso de casación interpuesto por la señora María Del Carmen Liberato Quiñonez, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación y mediante dicha Resolución, la Suprema Corte de Justicia, declara: "Por tales motivos: Declara inadmisibile el recurso de casación interpuesto por María del Carmen Liberato contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo el 10 de febrero de 2010, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; Segundo Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor del Licdo. José Casado Liberato, que afirma haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que también agrega el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, lo siguiente: "que, habiéndose establecido y juzgado con carácter definitivo la existencia del mandato otorgado por la señora Inocencia Antonia Liberato Quiñonez a favor de su hermana María Del Carmen Liberato Quiñonez y la obligación de ésta como mandataria a transferir al patrimonio de su mandante, a la señora Inocencia Antonia Liberato Quiñonez los derechos sobre el inmueble objeto de la presente litis y haberse acordado en su favor el pago de una indemnización como reparación de daños y perjuicios morales y materiales ocasionados por la señora María Del Carmen Liberato Quiñones, estos aspectos como se infiere de los fallos precitados, no pueden ser nuevamente juzgados";

Considerando, que los Jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central no estaban obligados a establecer si el mandato estaba respetando las formalidades de la Ley núm. 716 del año 1941, sobre consulado; lo cual fue también sometido a la discusión ante la Jurisdicción Ordinaria en la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, decisión que tiene la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; sino que conforme a la naturaleza de la litis, se debía determinar cuál fue el uso dado por la recurrente del mandato fuera de la imperfecciones que pudiera tener; en ese orden los Jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central establecieron que esta defraudó los derechos de la mandante al disponer o vender el inmueble para lo cual no estaba autorizada; que asimismo al establecer que las operaciones jurídicas materializadas por la señora María Del Carmen Liberato Quiñonez con la entidad bancaria Asociación Popular de Ahorros y Préstamos con la señora Neracida Ana Delia Taveras Soriano eran de mala fe; por cuanto se formalizaron luego de estar inscritas las oposiciones en fecha 31 de julio del 2007, se realizó con esto una correcta aplicación de la Ley de Registro de Tierras en específico en los artículos 174, 185 y 186, lo que hace que el fallo por su parte tenga los suficientes motivos respetando con este la tutela judicial efectiva y el debido proceso, lo que le da legitimidad a todo fallo, por lo que esta Sala de la Suprema Corte de Justicia procede a rechazar los medios examinados;

Considerando, que del examen de los motivos contenidos en la sentencia recurrida no advertimos que se hayan violado las disposiciones legales enunciadas por la recurrente, por lo que el recurso de casación de que se trata, debe ser rechazado;

Considerando, que cuando ambas partes sucumben en sus pretensiones las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por María Del Carmen Liberato Quiñonez, contra la sentencia, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 17 de agosto del 2011 en relación con a la Parcela núm. 63-E-2-K, del Distrito Catastral núm. 12, del Distrito Nacional cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Compensan las costas.

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 24 de octubre de 2012, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henriquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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