

SENTENCIA DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2012, NÚM. 66

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 28 de diciembre de 2010.
Materia: Tierras.
Recurrentes: Leovigildo Antonio Martínez y Grecia Martínez.
Abogado: Lic. Anselmo Samuel Brito Álvarez.
Recurrido: Domingo Antonio Domínguez Collado.
Abogado: Lic. Víctor Manuel Pérez Domínguez.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 28 de noviembre 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 Leovigildo Antonio Martínez y Grecia Martínez, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 034-0003910-7 y 034-0010033-0, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Talanquera núm. 64, del municipio de Mao, provincia Valverde, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 28 de diciembre de 2010, 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 22 de junio de 2011, suscrito por el Lic. Anselmo Samuel Brito Alvarez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 034-0015159-7, abogado de los recurrentes, 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 8 de julio de 2011, suscrito por el Lic. Víctor Manuel Pérez Domínguez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 034-0006464-2, abogado del recurrido Domingo Antonio Domínguez Collado;

Que en fecha 26 de septiembre 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 27 de noviembre 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 (Nulidad de Acto de Venta) con relación al Solar núm. 15, de la Manzana núm. 10, del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio de Mao, Provincia Valverde, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 7 de Octubre de 2009, la Decisión núm. 20090150, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechaza el medio de inadmisión y de excepción propuesto por la parte demandada y demandante reconvenional Domingo Antonio Rodríguez Collado, a través de su abogado constituido, por improcedente, y en cuanto a sus demás conclusiones se rechazan también, por improcedentes y extemporáneas; Segundo: Acoge en todas sus partes las conclusiones expuestas en ese sentido por la parte demandante, señores Grecia Martínez y Leovigildo Antonio Martínez, a través de sus abogados constituidos, por procedentes y bien fundadas; Tercero: Condena a la parte demandada y demandante reconvenional Domingo Antonio Rodríguez Collado al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho de los Licdos. Anselmo Samuel Brito Alvarez y Pedro Virgilio Tavarez Pimentel, abogados que afirman estarlas avanzando; Cuarto: Se ordena la notificación de esta sentencia a través de acto de alguail”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto en fecha 19 de noviembre del 2009, suscrito por el Lic. Víctor Manuel Pérez Domínguez, en representación del hoy recurrido Domingo Antonio Rodríguez Collado contra esta decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó en fecha 28 de diciembre del 2010, la Sentencia impugnada mediante el presente recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoge en la forma y en el fondo el recurso de apelación de fecha 19 de noviembre de 2009, suscrito por el Lic. Víctor Manuel Pérez Domínguez, actuando en representación del Sr. Domingo Antonio Rodríguez Collado, en consecuencia acoge parcialmente las conclusiones formuladas por la parte recurrente, por los motivos en esta sentencia; Segundo: Revoca la Decisión núm. 2009-0150 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 7 de octubre de 2009, relativa a la litis sobre derechos, en relación con el Solar núm. 15, Manzana núm. 10, del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Mao, provincia Valverde; Tercero: Declara inadmisibile la demanda en litis sobre Derechos Registrados incoada por los Sres. Grecia Martínez y Leovigildo Antonio Martínez; Cuarto: Ordena al Registrador de Títulos de Valverde el levantamiento de cualquier oposición inscrita con motivo de la presente litis”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso, contra la decisión recurrida, los medios siguientes: “Primer Medio: Violación a la Constitución de la República, en lo respecta al sagrado derecho de defensa y el debido proceso en sus artículos 69.4.7. y 10 ; Segundo Medio: Violación a la ley por mala aplicación o inobservancia de normas jurídicas positivas, caso del artículo 44 de la Ley 834 y el artículo 1589 del Código Civil”;

En cuanto a la inadmisión del recurso de casación

Considerando, que en su memorial de defensa el recurrido solicita la inadmisión del recurso, alegando violación a las disposiciones del artículo 5 de la Ley 3726 de 1973 modificada por la Ley 491-08 del 19 de diciembre del año 2008, que rige el procedimiento del recurso de casación, expresa: En materia civil, comercial, inmobiliaria, contencioso-administrativo y contencioso-tributario el recurso de casación se interpondrá mediante un memorial suscrito por abogado que contendrá todos los medios en que se funda y deberá ser depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, dentro del plazo de treinta (30) días a partir de la notificación de la sentencia; que esa honorable Suprema Corte de Justicia ha mantenido como jurisprudencia constante, que el recurso de casación resulta inadmisibile cuando el recurrente no explica en qué consisten los agravios que enuncia como medios de su recurso; que por mandato de las disposiciones del artículo 5 de la ley sobre procedimiento de casación, el recurrente se obliga a desarrollar, aunque sea de manera sucinta en el memorial introductivo del recurso, los medios en

que se funda;

Considerando, que en la especie, al examinar el memorial de casación depositado en la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia el 22 de junio de 2011 y suscrito por el Lic. Anselmo Samuel Brito Álvarez, abogado constituido por los recurrentes Leovigildo Antonio Martínez y Grecia Martínez; se evidencia que contiene la enunciación y exposición de los medios en que se funda su recurso, y la indicación de los textos legales que al entender de los recurrentes fueron violados por la sentencia impugnada, por lo que dicho escrito contiene expresiones sucintas que permiten a esta Suprema Corte de Justicia determinar la regla o principio jurídico que fueron violados; que en tales condiciones el recurso de casación de que se trata puede ser ponderado; asimismo se verifica que el mismo fue depositado en tiempo hábil; en consecuencia el fin de inadmisión que se examina debe ser desestimado, sin la necesidad de hacerlo constar en el dispositivo;

En cuanto al fondo del recurso

Considerando, que en el desarrollo de los dos medios, los cuales se reúnen por su íntima relación para su examen y solución, los recurrentes alegan en resumen lo siguiente: “a) que estamos frente a una sentencia que toca el fondo por vez primigenia en apelación y dictada por un Tribunal apoderado únicamente de un medio de inadmisión, pues el fondo no ha sido conocido por el tribunal del primer grado ni el Tribunal Superior de Tierras conoció todas las pruebas propuestas por los hoy recurrentes, ni observó que se le había indicado en el escrito de defensa contra la apelación que los apelantes, hoy recurridos no habían depositado pruebas para ser discutidas en esa jurisdicción; b) que el Tribunal a-quo falló el fondo sin escuchar a las partes, los testigos propuestos, ni realizar las debidas y necesarias medidas de instrucción para poder fallar el fondo, violando así el artículo 44 de la Ley 834; c) que el Tribunal a-quo, en funciones de Corte de Apelación, no puede conocer el fondo del litigio, ni los méritos de los documentos en que se fundamenta la acción, sin que previamente se haya instruido ante un Tribunal de Jurisdicción Original y este se haya pronunciado sobre estos aspectos, so pena de nulidad de la sentencia por violación al doble grado de jurisdicción, al debido proceso y al sagrado derecho de defensa; d) que la Corte a-qua falló el fondo de la demanda, sin tomar en cuenta situaciones tales como que se trata de una demanda en reparación de daños y perjuicios por violación a una promesa de venta y la primera opción de compra, así como la nulidad del acto de venta intervenido en perjuicio de los derechos pretendidos por los hoy recurrentes; e) que el apoderamiento del Tribunal de Tierras se produce por declinación a solicitud de los hoy recurridos, pero la naturaleza del conflicto es puramente civil, de vínculo personal y de responsabilidad civil, contractual y cuasi delictual, que puede ser probado por todos los medios de pruebas; f) que los Jueces a-quo inobservan las disposiciones legales contenidas en el artículo 1589 del Código Civil, al fallar en la forma que lo hicieron, sin conocer los méritos de las pruebas de fondo”;

Considerando, que en la sentencia impugnada consta al respecto lo siguiente: “que del estudio y ponderación de las piezas que conforman el expediente se puede comprobar lo siguiente: 1.- que las pretensiones de la parte recurrida y demandante en primer grado están encaminadas a obtener la nulidad del acto de venta de fecha 8 de junio del 2007, intervenido entre los señores María Virgen Alcántara Holguín (vendedora) a favor del señor Domingo Antonio Rodríguez Collado, acto que fue registrado en Registro de Títulos y operó transferencia a favor del comprador; 2.- que el fundamento de la demanda en nulidad incoada mediante instancia de fecha 18 de enero del 2009, es porque ocupan este inmueble en calidad de inquilino desde hace más de 40 años y que la señora María Virgen violó el contrato o promesa de venta verbal existente entre ellos y que el señor Domingo Antonio Rodríguez Collado compró a sabiendas de que existía dicha promesa de venta; 3.- que existe en el expediente la Resolución No.

242-2008 de fecha 18 de septiembre del 2008, dictada por el Encargado de Control de Alquileres de Casas y Desahucio de la Procuraduría General de la República, mediante la cual autoriza al señor Domingo Antonio Rodríguez Collado en calidad de propietario a iniciar el procedimiento en desalojo de los señores Grecia Martínez y/o Leovigildo Antonio Martínez, inquilinos; 4.- que no ha sido depositado en el expediente ningún documento que pruebe la relación contractual existente entre la señora María Virgen Alcántara con los demandantes Grecia Martínez y Leovigildo Antonio Martínez que pueda generar derechos y obligaciones que no sea el contrato de alquiler de los inmuebles envueltos en la presente demanda”;

Considerando, que también expresa el fallo recurrido lo siguiente:”que de conformidad con lo que establece el artículo No.1165 del Código Civil: “Los contratos no producen efecto sino respecto de las partes contratantes; no perjudican a terceros ni le aprovechan, sino en el caso previsto en el artículo 1121”. Y el artículo 1167 del mismo código expresa que los acreedores pueden impugnar en su propio nombre los actos ejecutados por su deudor en fraude a sus derechos. Que como se comprueba que los recurridos no son partes en el contrato cuya nulidad demandan ni han probado tener ningún derecho de crédito en contra de la vendedora de este inmueble que pruebe su interés jurídico; en consecuencia su demanda deviene en inadmisibles por falta de derecho”;

Considerando, que el examen de lo transcrito precedente revela que el Tribunal a-quo pudo establecer la reclamación de los recurrentes resultó inadmisibles por falta de derecho para actuar, habida cuenta que no depositaron en el expediente ningún documento que probara la relación contractual existente entre la señora María Virgen Alcántara con los hoy recurrentes Grecia Martínez y Leovigildo Antonio Martínez que pueda generar derechos y obligaciones que no sea el contrato de alquiler de los inmuebles; que de igual forma dicho Tribunal pudo comprobar y así lo consigna en su sentencia; que los hoy recurrentes no fueron partes en el contrato de venta cuya nulidad persiguen ni probaron tener derechos de propiedad sobre el inmueble objeto del litigio; ya que no bastaba con que dichos recurrentes alegaran que tenían una Promesa de venta verbal, sino que los hoy recurrentes tenían que probar en la audiencia de presentación de prueba dicho alegato en base al principio de actor incumbi probation;

Considerando, que al acoger el Tribunal a-quo el medio de inadmisión planteado por la parte hoy recurrida, dicho tribunal no ponderó ni se pronunció sobre el fondo ni los demás aspectos relacionados con el mismo y a los cuales se refieren los recurrentes en su memorial introductorio, todo de conformidad con el artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978; que por tanto, el tribunal solo comprobó y estableció que no fueron depositados en el expediente documentos que probaran derechos de propiedad sobre el inmueble por los hoy recurrentes;

Considerando, que esta Tercera Sala entiende que al revocar la decisión de primer grado y decidir, como lo hizo, que la litis sobre derechos registrados y nulidad de venta intentada por los hoy recurrentes resultaba inadmisibles por falta de derecho para actuar y en base a esto, ordenar el levantamiento de cualquier oposición inscrita sobre el inmueble objeto de la presente litis, el Tribunal a-quo actuó correctamente, sin incurrir en las violaciones denunciadas por los recurrentes, ya que en la instrucción del proceso quedó evidenciado que dichos recurrentes no tenían derechos registrados y tampoco probaron que entre la antigua propietaria y ellos existiera algún acuerdo que pudiera afectar el derecho registrado en ese entonces a favor de la antigua propietaria; tal como fue decidido por dicho tribunal al pronunciar la inadmisión de la demanda;

Considerando, que en cuanto a lo que alegan los recurrentes de que al dictar su sentencia el Tribunal a-quo incurrió en la violación del artículo 1589 del Código Civil, frente a este señalamiento esta Tercera Sala se pronuncia en el sentido de que si bien es cierto que de acuerdo a dicho texto, “La promesa de

venta vale venta”, esta disposición no aplica en la especie, al no haberse probado ante el Tribunal a-quo, que existiera una promesa de venta formal conforme a las prescripciones del Código Civil, de donde se pudieran advertir los elementos materiales de la formalización de un contrato traslativo de propiedad;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada se evidencia que los hoy recurrentes participaron en el proceso de forma contradictoria y formularon sus conclusiones, las cuales fueron contestadas, de donde resulta que no se ha advertido que la sentencia recurrida contenga el vicio de violación del derecho de defensa denunciado por los recurrentes, que en consecuencia el medio examinado debe ser rechazado;

Considerando, que tanto del examen de la sentencia, como de todo lo anteriormente expuesto resulta evidente que el fallo impugnado no viola el debido proceso y el sagrado derecho de defensa; que, por tanto, los medios del recurso que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados y, consecuentemente rechazado el presente recurso.

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 Leovigildo Antonio Martínez y Grecia Martínez, contra la Sentencia núm.20110718, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 28 de diciembre del 2010 con relación al Solar núm. 15, Manzana núm. 10, Distrito Catastral núm. 1, Municipio de Mao, Provincia Valverde, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte del presente fallo; Segundo: Condena a los recurrentes al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas a favor del Lic. Víctor Manuel Pérez Domínguez, quienes afirman haberla avanzados en su mayor parte.

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 2012, años 169º de la Independencia y 150º de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez 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