

SENTENCIA DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2012, NÚM.30

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 20 de abril de 2010.
Materia: Tierras.
Recurrente: Rolando Antonio Martínez.
Abogados: Dres. Lionel V. Correa Taupounet, Juan Ramón Rosario Contreras y Víctor Gómez Bergés.
Recurridos: Víctor Manuel Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal.
Abogados: Dra. Gloria Mercedes Hernández De Ovalle y Dr. Neftali A. Hernández R.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 21 de diciembre 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 Rolando Antonio Martínez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 047-0210861-6, domiciliado y residente en la calle Segunda núm. 8, Alto de Atico, La Vega, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 20 de abril de 2010, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Lionel V. Correa Taupounet, abogado del recurrente Roberto Antonio Ramírez;

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 13 de diciembre de 2010, suscrito por los Dres. Lionel V. Correa Taupounet, Juan Ramón Rosario Contreras y Víctor Gómez Bergés, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0379804-7, 048-0011018-3 y 001-0101557-6, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual propone el medio que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 14 de enero de 2011, suscrito por los Dres. Gloria Mercedes Hernández De Ovalle y Neftali A. Hernández R., Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0018756-6 y 001-0279073-0, respectivamente, abogados de los recurridos Víctor Manuel Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal;

Visto la Resolución núm. 1801-2011, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 22 de julio de 2011, mediante la cual declara que no ha lugar a pronunciar la exclusión de los recurridos Víctor Manuel Dacal y Sarah Lebrón de Dacal;

Que en fecha 5 de septiembre de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 diciembre 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 al magistrado Robert C. Placencia Alvarez, Juez 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 la Parcela núm. 149-Ref-A-18-Subd-30, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del D. N., debidamente apoderado, dictó en fecha 15 de Junio de 2009, la Decisión núm. 1799, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge en todas sus partes la demanda en nulidad de acto de venta y cancelación de certificado de título, interpuesta por los señores Rolando Antonio Martínez, Reynaldo de Jesús Logroño e Ilma Susana de Logroño, por intermedio de la Dra. Iluminada Estévez Rodríguez y Lic. Leandro Antonio Román Sánchez, con estudio profesional abierto ad-hoc en la calle Beller núm. 259, altos , Ciudad Nueva, Distrito Nacional, de fecha 9 de octubre del año 2003, relativo a la Parcela núm. 149-Ref.-A-18-Subd.-30 del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, contra los señores Ramón Antonio Peralta, Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal; **Segundo:** Se declara nulo de toda nulidad, el acto bajo firma privada (contrato de venta) intervenido entre Reynaldo de Jesús Logroño, Susana Barros de Logroño, vendedores y Ramón Antonio Peralta, comprador, relativo al inmueble Parcela núm. 149-Ref.-A-18-Subd.-30 del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, de fecha 12 de agosto de 1998, por haber resultado las firmas de los vendedores falsas; **Tercero:** Se declara nulo de toda nulidad el acto de venta de compra venta, suscrito entre Ramón Antonio Peralta, vendedor y Víctor M. Dacal, Sarah Estela Lebrón, compradores, relativo a la Parcela núm. 149-Ref.-A-18-Subd.-30 del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, de fecha 7 de septiembre de 1994, por no existir ningún derecho legal que transferir; **Cuarto:** Se declara nulo el Certificado de Título núm. 94-7972 a nombre de los señores Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal, que ampara el derecho de la Parcela núm. 149-Ref.-A-18-Subd.-30 del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, por falta de sustentación legal que ampare tal registro; **Quinto:** Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar el certificado de título núm. 94-7972 a nombre de los señores Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal, que ampara el derecho de la Parcela núm. 149-Ref.-A-18-Subd.-30 del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, b) Expedir un nuevo Certificado de Título que ampare la Parcela núm. 149-Ref.-A-Subd.-30 del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, a favor del señor Rolando Antonio Ramírez, dominicano, mayor de edad, con ciudadanía de los Estados Unidos de América, marcada con el núm. 10883583, previa presentación del pago de los impuestos correspondientes al traspaso por concepto de derecho de propiedad”; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos en fechas 29 de julio del 2009, suscritos por el Dr. Juan Castillo Severino, en representación de Ramón Antonio Peralta y el 3 de Septiembre del 2009, suscrito por los Dres. Gloria Mercedes Hernández de Ovalle y Neftalí A. Hernández R., en representación de Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal, contra esta decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 20 de abril del 2010, la Sentencia impugnada mediante el presente recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se rechazan los medios de inadmisión presentados tanto por los Dres. Neftali Hernández y Gloria Hernández, en las señaladas calidades, por una parte y, por la otra el del Dr. Manuel Cuello, en sus citadas calidades, por los motivos que constan en el cuerpo de esta sentencia, todo con relación a la

Parcela núm. 149-Ref.-A-18-Subd.-30 del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional; **Segundo:** Se acogen en cuanto a la forma los recursos de apelación siguientes: a) El de fecha 29 de julio de 2009, suscrito por el Dr. Juan Castillo Severino, quien actúa a nombre y representación del Sr. Ramón Antonio Peralta; b) El de fecha 3 de septiembre de 2009, suscrito por los Dres. Gloria Mercedes Hernández de Ovalle y Neftalí A. Hernández R., quienes actúan a nombre y representación de los Sres. Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal; **Tercero:** Se acogen las conclusiones al fondo vertidas por los Dres. Gloria Hernández y Neftalí Hernández, en sus señaladas calidades, por ser conformes a la ley, y se rechazan las conclusiones al fondo, presentadas por el Dr. Manuel Cuello, Manuel Armando Moquete Cocco y Melissa Herrera, en representación del Sr. Ramón Antonio Ramírez, por una parte y por la otra también se rechaza en cuanto al fondo, por los efectos jurídicos para esta parte, aunque en algunos puntos coincida con conclusiones acogidas por la otra parte recurrente, las conclusiones presentadas por el Dr. Juan Castillo Severino en las calidades ya señaladas; **Cuarto:** Se rechaza, en cuanto al fondo, por los motivos que constan en esta sentencia, el recurso de apelación ya descrito en el literal a) anterior, de fecha 29 de julio de 2009; **Quinto:** Se acoge en cuanto al fondo el recurso de apelación descrito en el literal b) anterior de fecha 3 de septiembre de 2009, por los motivos precedentes; **Sexto:** Se revoca, por los motivos expresados en esta sentencia, la sentencia recurrida, anteriormente descrita; **Séptimo:** Se condena al Sr. Rolando Antonio Ramírez al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho de los Dres. Neftalí Alberto Hernández Rodríguez y Gloria Mercedes Hernández, quienes la están avanzando en su mayor parte; **Octavo:** Se reserva el derecho que tiene el Sr. Rolando Antonio Ramírez para perseguir la reparación de los daños y perjuicios recibidos por las actuaciones fraudulentas en la falsificación de firmas que dio lugar a la litis que se resuelve por la presente sentencia, contra el Sr. Ramón Antonio Peralta y demás personas que puedan resultar implicadas; todo conforme al derecho”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso, contra la decisión recurrida, el medio siguiente: Unico Medio: Violación al artículo 1599 del Código Civil, Violación al artículo 36 del Reglamento de Títulos; y Violación al Principio X, de la Ley núm. 108-05;

En cuanto a los medios de inadmisión del recurso de casación.

Considerando, que en su memorial de defensa los recurridos solicitan tres medios de inadmisión; el primero, fundamentado en que el presente recurso de casación notificado mediante acto núm. 219-2010, instrumentado por la ministerial Cristina Sánchez de la Cruz, alguacil ordinario de la 12va. Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, fue interpuesto 7 meses después de haberse notificado la sentencia impugnada, lo que violenta según ellos, el plazo de 30 días que se requiere para que el recurso de casación sea admisible; por lo que, alegan los recurridos, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 y siguientes de la Ley 834 del 15 de Diciembre del 1978, la decisión recurrida ha adquirido la autoridad firme de la cosa juzgada; el segundo medio de inadmisión, en que el recurrente no tiene derecho para actuar en justicia, por no haber depositado en el expediente pieza alguna que se haga merecedor de hacerse adjudicar un derecho registrado; y el tercer y último, sostienen los recurridos, que la acción en nulidad por dolo introducida por el hoy recurrente, prescribe a los 5 años a partir de la fecha que se tiene conocimiento del fraude;

Considerando, que conforme al artículo 71, de la Ley 108-05, Sobre Registro Inmobiliario establece lo siguiente: “Publicidad de la decisiones. Las decisiones deben publicarse dentro de las instalaciones del tribunal apoderado, garantizando su acceso por los medios que se estimen convenientes. Todos los plazos para interponer los recursos relacionados estas decisiones comienzan a correr a partir de su notificación”;

Considerando, que el plazo para interponer el recurso de casación como lo establece el citado texto

legal que acaba de ser copiado se abre a partir de la notificación de la sentencia por acto de alguacil; que en la especie, los recurridos alegan haber notificado a los actuales recurrentes la sentencia impugnada, mediante acto núm. 219-2010, instrumentado por la ministerial Cristina Sánchez de la Cruz, alguacil ordinario de la 12va. Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sin embargo, no han demostrado con el depósito de dicho acto, haberle notificado al recurrente, en la forma que establece la referida disposición legal, la sentencia del Tribunal Superior de Tierras dictada en fecha 20 de abril de 2010; que en consecuencia, el medio de inadmisión de que se trata debe ser rechazado, por falta de prueba, sin necesidad de hacerlo destacar en la parte dispositiva de la presente sentencia;

Considerando, que en relación a los demás medios de inadmisión, comprobamos de su estudio, que se trata de medios de defensa al fondo del recurso de casación, pues, es tras la sustanciación del proceso que el Tribunal puede determinar si el ahora recurrente tiene o no derecho para interponer la litis de que se trata y si la misma esta o no prescrita como lo alegan los recurridos, no siendo posible que éste forme su criterio, si no es con el examen del fondo del presente recurso, por lo que, lejos de constituir los planteamientos formulados por los recurridos medios de inadmisión, lo cual es eliminar al adversario sin el examen del fondo de su acción, sus pretensiones lo que constituyen son verdaderas defensas al fondo y como tal deben ponderarse, razón por la cual, entendemos pertinentes analizarlas conjuntamente con el fondo;

En cuanto al fondo del recurso:

Considerando, que en el desarrollo del único medio ponderable del recurso relativo a la violación del artículo 1599 del Código Civil, el recurrente sostiene en síntesis lo siguiente: “que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, prefirió reconocerle buena fe al que lo adquirió de manera ilegal y desconocer a quien verdaderamente adquirió dicho inmueble; que el Tribunal a-quo le ha dado validez a una venta ejecutada por una persona que no era el dueño del inmueble vendido, violando así las disposiciones del artículo 1599 del Código Civil;

Considerando, que de la sentencia impugnada se advierte que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para decidir los recursos de apelación estableció lo siguiente: “que en cuanto al fondo, cuanto al recurso de apelación interpuesto en fecha 29 de julio de 2009, suscrito por el Dr. Juan Castillo Severino en representación del Sr. Manuel Antonio Peralta, este tribunal ha comprobado que carece de fundamento legal, por cuanto el experticio caligráfico realizado por la Subdirección Central de la Policía Científica en fecha 5 de mayo de 2005 dió como resultado la comprobación de la falsificación de la firma que hizo valer el Sr. Ramón Antonio Peralta para atribuirse como comprador los derechos del inmueble en litis; que así también lo comprobó el Juez a-quo; que por tanto se rechaza este recurso de apelación, en cuanto al fondo, por carecer de base legal; que además se reserva el derecho que tienen el Sr. Rolando Antonio Ramírez para perseguir las reparaciones legales correspondientes frente al perjuicio recibido con relación al inmueble en litis, contra el Sr. Ramón Antonio Peralta, los que pudieran resultar implicados en las referidas actuaciones fraudulentas de falsificación de firmas; que en cuanto al recurso de apelación de fecha 3 de septiembre de 2009, suscrito por los Dres. Gloria Mercedes Hernández de Ovalle y Neftalí A. Hernández R., en representación de los Sres. Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal, este Tribunal ha comprobado que efectivamente son terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe, que ignoraban el vicio del Certificado de Título que ampara el inmueble en litis que adquirieron; que así también lo comprobó el Tribunal a-quo, que en las páginas 9 y 10 de su sentencia plasma el considerando siguiente: “que por otro lado y en razón de que los señores Dacal argumentan ser terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, ciertamente en este tribunal no se ha probado que

dichos compradores, quienes son demandados en la presente instancia, hayan actuado con mala fe, es decir a sabiendas de que estaban realizando la compra de un inmueble cuyo soporte legal, es decir el Certificado de Título estaba viciado por haber sido producto de maniobras fraudulentas, sin embargo, para esta juzgadora tal situación sólo conlleva una acción personal contra aquel que lo defraudó, pues mal podría el legítimo propietario, que nada conoce respecto al fraude que se está gestando con su bien inmueble, pagar por sí solo las consecuencias del despojo ilícito de que fue objeto; que no obstante al Tribunal a-quo haber llegado a esa confirmación, se desvía de las esencias de los principios que rigen la materia inmobiliaria especializada de que se trata, por cuanto no tomó en cuenta que en materia de inmuebles registrados no rigen totalmente los principios del derecho común en cuanto al fraude; que en la materia de inmuebles registrados el tercer adquirente a título oneroso y de buena fe es la figura jurídica fundamental del sistema inmobiliario registrado; que los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe tienen que ser protegidos, para garantizar la confiabilidad y eficacia del sistema, así como para darle seguridad jurídica a las operaciones inmobiliarias; que el Certificado de Título es un acto auténtico que tiene la garantía del estado y posee fuerza jurídica ejecutoria, que se le impone a los jueces de la República y que produce la seguridad jurídica en las operaciones relacionadas con los inmuebles; que el que compra a la vista de un Certificado de Título, expedido por el Registrador de Títulos y sin cargas ni gravámenes, es protegido por el sistema; que por tanto se acoge, en cuanto al fondo, el recurso de apelación que se pondera, por estar basado en pruebas legales; que en consecuencia se revoca la sentencia recurrida, por haber hecho el Tribunal a-quo una errónea aplicación de la ley; que se mantiene con toda su vigencia jurídica el Certificado de Título núm. 94-7972, expedido a favor de los Sres. Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal, que ampara la parcela en litis; que se acogen las conclusiones presentadas por esta parte recurrente, por ser conformes a la ley, y se rechazan las conclusiones de la parte intimada, así como las conclusiones que representa el recurso de apelación que fue rechazado; que con esta sentencia se protege el derecho de propiedad y el derecho de defensa, consagrados en los Arts. 69 y siguientes de la Constitución; Art. 8.2 de la Convención Americana de los Derechos Humanos; Art. 14 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos”;

Considerando, que los hechos que dan origen a la litis, se materializaron bajo el régimen legal de la Ley 1542 de fecha 11 de octubre del 1947; por lo que la decisión objeto de recurso se sustentó en la indicada ley; siendo este el aspecto que por vía de la casación, será tomado en cuenta, en lo inherente a si la ley fue bien o mal aplicada;

Considerando, que en relación al vicio denunciado de incorrecta aplicación del artículo 1599 del Código Civil cabe resaltar, que las disposiciones previstas en el Código Civil, tienen un carácter supletorio al Código de Procedimiento Embargo Inmobiliario de inmuebles registrados; en ese orden, conforme el examen del fallo impugnado, el Tribunal Superior de Tierras destaca que los hoy recurridos Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal fueron terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, que en la órbita de los derechos inmobiliarios registrados, la actuación de buena fe tiende a ser protegida, que aunque el recurrente Rolando Antonio Ramírez fue víctima de las maniobras fraudulentas por parte de Ramón Antonio Peralta; el acontecimiento de dicho fraude no deja de ser una consecuencia del riesgo que asumiera dicho señor al entregar los documentos en que justificaba la adquisición, así como del certificado de título duplicado del dueño, a nombre de los antiguos compradores; que los recurridos señores Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal compraron de buena fe a la persona que ostentaba frente a ellos la calidad de propietario, exhibiendo el Certificado de Título cuya virtualidad así como los datos contenidos en el mismo son oponibles a todo el mundo, la sola presentación constituye el instrumento demostrativo de derechos en materia de inmuebles registrados; que al considerar el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central que los derechos de los señores

Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal debían mantenerse, realizó no solo una adecuada aplicación del artículo 1599 del Código Civil, sino que también aplicó adecuadamente los artículos 174, 186 de la Ley de Registro Tierras, razón por la cual el medio examinado, carece de fundamento y debe ser desestimado y con el rechazado 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 Rolando Antonio Ramírez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 20 de Abril de 2010, con relación a Parcela núm. 149-Ref.-A-18-Subd-30, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional; **Segundo:** Compensa las costas por haber sucumbido ambas partes en diversos aspectos de sus pretensiones.

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 21 de diciembre de 2012, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Plascencia Álvarez, Francisco Antonio Ortega Polanco. Grimilda Acosta, 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.

www.suprema.gov.do