

## SENTENCIA DEL 16 DE ENERO DE 2013, NÚM. 20

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 6 de diciembre de 2011.  
Materia: Tierras.  
Recurrente: Rosendo De los Santos.  
Abogados: Dr. Pablo Roque Paulino Florentino y Lic. Nicolás Roque Acosta.  
Recurridos: Antonio Martini y compartes.  
Abogados: Dr. Francisco Antonio Fernando Fernández, Licda. Cinthia C. Peguero, Licdos. Pedro Baldera Germán y Antonio García George.

### TERCERA SALA

*Rechaza*

Audiencia pública del 16 de enero de 2013.

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 Rosendo De los Santos, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0005000-6, domiciliado y residente en la calle Duarte s/n del municipio de Las Terrenas, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 6 de diciembre de 2011, 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 23 de enero de 2012, suscrito por el Dr. Pablo Roque Paulino Florentino y el Lic. Nicolás Roque Acosta, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 071-0030454-7 y 066-0006460-1, respectivamente, abogados del 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 14 de febrero de 2012, suscrito por el Dr. Francisco Antonio Fernando Fernández y los Licdos. Cinthia C. Peguero, Pedro Baldera Germán y Antonio García George, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 065-0016592-0, 056-0026677-8, 071-0023811-7 y 093-0025749-1, respectivamente, abogados de los recurridos Antonio Martini, Rosalía Nicolussi, Sergio Meneguello, Gian Franco Rizzi y Matía Sartori;

Que en fecha 12 de septiembre de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía e Hiroito Reyes, 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 enero de 2013, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama en su indicada calidad a los magistrados Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez 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 la Parcela núm. 3699-A-00317707, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná, provincia Santa Bárbara de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, debidamente apoderado, dictó en fecha 14 de julio de 20011, la Sentencia núm. 05442011000323, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el dispositivo de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto en fecha 14 de junio del 2011, suscrito por el Dr. Pablo Roque Paulino Florentino y el Lic. Nicolás Roque Acosta, en representación de Rosendo De los Santos, contra dicha sentencia, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó en fecha 6 de diciembre del 2011, la Sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: “Parcela núm. 3699-A-00317707 del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná. **Primero:** Acoger en cuanto a la forma, el recurso de apelación de fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil once (2011), interpuesto por el Dr. Pablo Roque Paulino Florentino y Nicolás Roque Acosta, actuando en nombre y representación del señor Rosendo De los Santos, en contra de la sentencia núm. 05442011000323, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil once (2011), por haber sido interpuesto de conformidad con la ley, y en cuanto al fondo se rechaza por improcedente y mal fundado; **Segundo:** Rechazar las conclusiones principales y subsidiarias vertidas por el Dr. Pablo Roque Paulino Florentino y Nicolás Roque Acosta, en la audiencia fecha veintiséis (16) del mes de octubre del año dos mil once (2011), actuando en nombre y representación del señor Rosendo De los Santos, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Acoger las conclusiones vertidas en la referida audiencia por el Dr. Francisco Antonio Fernando y Cintia C. Peguero, en representación de los señores Antonio Martini, Rosalia Nicolussi, Sergio Meneguello, Gian Franco Rizzi y Matia Sartorio, por ser justas y estar amparadas en derecho; **Cuarto:** Condenar como al efecto condena al Sr. Rosendo De los Santos, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor de los Dres. Francisco Antonio Fernández y Cintia C. Peguero y de los Licdos. Alex Antonio García y Pedro Baldera Germán, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Quinto:** Confirmar en todas sus partes la sentencia núm. 05442011000323, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil once (2011), cuyo dispositivo dice de la manera siguiente: **Primero:** Rechazar como al efecto rechazamos, la instancia, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil nueve (2009), dirigida a este Tribunal, suscrita por el Dr. Pablo Roque Paulino Florentino y Lic. Nicolás Roque Acosta, actuando a nombre y representación del señor Rosendo De los Santos, en litis sobre derecho registrado, demanda en nulidad de acto de venta, en relación a la Parcela núm. 3699-A-003.17707, del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, por ser improcedente; **Segundo:** Rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de la parte demandante, señor Rosendo De los Santos, por ser improcedentes e infundadas; **Tercero:** Acoger de manera parcial las conclusiones al fondo de la parte interviniente voluntaria, señores Gianfranco Rizzi y Mattia Sartori, por los motivos antes expuestos en el cuerpo de la presente sentencia; **Cuarto:** Ordenar como al efecto ordenamos, a la Registradora de Títulos de Samaná, mantener con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título núm. 2004-139, que ampara los derechos de propiedad de la Parcela núm. 3699-A-003.17707 del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, con una extensión superficial de 1,612.00 metros cuadrados, expedido a favor del señor, Marco Martín; **Quinto:** Ordenar como al efecto ordenamos, a la Registradora de Títulos de Samaná, levantar cualquier oposición o nota preventiva que se haya inscrito

sobre los derechos del señor Marco Martín, en la referida parcela, con relación al presente proceso en virtud de lo establecido en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso contra la decisión recurrida, los medios siguientes: “**Primer Medio:** a) Violación a la Constitución de la República Dominicana artículos 51 y siguientes, b) Desnaturalización de los hechos, c) Errónea interpretación de los hechos, la Ley y el derecho; **Segundo Medio:** d) Falta de valoración de las pruebas, e) Insuficiencia de motivos justificativos para el dispositivo de la sentencia recurrida en casación, f) Falta de base legal, g) Contradicción entre la motivación de la sentencia recurrida y el fallo de la misma”;

Considerando, que en el desarrollo del literal a), de su primer medio, el cual se pondera de manera separada por cuanto atañe una violación al debido proceso, lo que debe ser evaluado previo a los demás aspectos, por ser de naturaleza constitucional, el recurrente sostiene en síntesis lo siguiente: “a) que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, al emitir la sentencia hoy recurrida incurrió en grave error al pretender con su sentencia despojar de su derecho que le corresponde, por efecto de la comunidad legal de matrimonio a una persona que en ninguna de la piezas depositadas se ha podido probar que recibió dinero por concepto de venta que supuestamente hiciera su esposa la señora Carmen Padilla y mucho menos se ha podido probar que diera su consentimiento para realizar dicha venta ni tampoco se observa en el contrato de venta a anular, la firma del señor Rosendo de los Santos, quien es el esposo y la parte recurrente; que los jueces del Tribunal a-quo al fallar en la forma que lo han hecho han violado la Constitución de la República Dominicana, específicamente en su artículo 51 en lo relativo al derecho de propiedad que es un derecho con rango constitucional, puesto que en el expediente se encuentran depositados los documentos probatorios que demuestran que los señores Rosendo de los Santos y Carmen Padilla Anderson están casados por el vínculo del matrimonio desde el año 1988 hasta la fecha; que la propiedad fue adquirida por la esposa del recurrente en fecha 20 de mayo del 2002, es decir que se trata de un bien inmueble que pertenece a la comunidad legal de matrimonio; que además está depositado el acto de venta a anular de fecha 7 de mayo del 2003, firmado entre los señores Marco Martini y Carmen Padilla Anderson esposa del recurrente Rosendo de los Santos en el cual no se observa la firma del señor Rosendo de los Santos, motivos suficiente para que dicho contrato de venta sea declarado nulo y sin ningún efecto jurídico;

Considerando, que el artículo 51 de la Constitución, reconoce el derecho de propiedad como un derecho fundamental; que en ese tenor, los motivos que articula el recurrente para fundamentar la alegada violación del derecho de propiedad, no encuadran con la conculcación de ese derecho fundamental, sino, que lo que se ha tratado es de determinar un conflicto de derecho de propiedad en el que los jueces determinaron que la impugnación de la venta del inmueble denominado técnicamente como Parcela núm. 3699-A-00317707, Distrito Catastral núm. 7, municipio de Samaná, provincia Santa Bárbara de Samaná, que pretende el hoy recurrente señor Rosendo de los Santos, no procedía, tomando en cuenta que el comprador adquirió un inmueble amparado en un Certificado de Título a nombre de la persona que figuraba como propietaria que fue la que vendió; de lo que resulta que no existe en el fallo atacado el vicio constitucional argüido por el recurrente; que, en ese orden, el aspecto del medio que se analiza carece de fundamento, por lo que procede ser desestimado;

Considerando, que, en cuanto a los demás aspectos del primer medio y los del segundo propuesto por el recurrente, los cuales se reúnen por así convenir en la solución del caso, el recurrente alega en síntesis, lo siguiente: “que en la sentencia impugnada se tergiversan los hechos desnaturalizando los mismos, a tal punto que tanto el Juez de primer grado como los jueces del segundo grado hacen una interpretación errónea y fuera de toda norma jurídica, al suponer que los hechos ocurrieron de acuerdo a criterio subjetivo sin haberse probado, ni verbal, ni por escrito que el dinero que recibió el señor Rosendo de los

Santos fue concepto de la venta hecha por su esposa de la parcela 3699 A, del D.C. 7 de Samaná; que otra desnaturalización de los hechos es la constancia anotada de fecha 7 de mayo del 2003, depositada en el expediente, donde los jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste hacen una afirmación absurda y fuera de toda lógica, al pretender establecer que la Parcela núm. 3732 del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, que fue vendida por la señora Ramona Ervira Lora, que el dinero que se menciona en el documento fue recibido o estaba destinado al señor Rosendo de los Santos, lo que es falso de toda falsedad; y sigue diciendo en la parte infine numeral 4 del folio 053 de la sentencia impugnada, que por medio de los recibos manuscritos de fechas 3 de mayo del 2003 y 8 de mayo del 2003, se dieran avances al señor Rosendo de los Santos cuando en realidad ha quedado demostrado que el dinero recibido por el señor Rosendo de los Santos fue devuelto a su verdadera dueña señora Ramona Ervira Lora la cual firmó los recibos de descargos del dinero recibidos por el señor Rosendo de los Santos, los cuales están depositados en el expediente; que los Jueces del Tribunal de alzada al igual que el Juez del Tribunal de primer grado han realizado una incorrecta interpretación de los hechos al pretender atribuirle conocimiento y participación en la venta hecha por la esposa del recurrente señora Carmen Padilla Anderson; que los Jueces del Tribunal a-quo al emitir su decisión, han hecho una pésima aplicación del derecho que le corresponde al recurrente señor Rosendo de los Santos, al cual se ha pretendido arrancarle su derecho de propiedad del cincuenta por ciento; que por ante la Corte a-qua fue presentada como prueba testimonial, la señora Ramona Ervira Lora, testimonio que no fue valorado en su justa dimensión; que en la sentencia impugnada los Jueces pretenden justificar su fallo o dispositivo amparándose en que la cédula de la esposa hoy recurrente decía que su estado civil era soltera, que el hecho de que la cédula de la señora Carmen Padilla Anderson expresa que ella es soltera siendo casado no puede provocar de ninguna manera que el señor Rosendo de los Santos sea despojado de su derecho del 50% de la propiedad objeto de la presente litis, en razón de que dicha propiedad fue comprada y vendida dentro del matrimonio, por lo que el señor Rosendo de los Santos, es copropietario de dicha parcela por efecto de la comunidad matrimonial de acuerdo con lo establecido en el artículo 1402 del Código Civil y 1421 de la Ley núm. 198-01; que los Jueces del Segundo Grado no ponderaron que el matrimonio de los señores Rosendo de los Santos y Carmen Padilla Anderson fue primero que el acto de venta y el título (a anular) donde se señala que dicha señora es soltera; que la sentencia recurrida no está sustentada en base legal, por la ausencia, e inobservancia de los textos legales que debieron ser aplicados en el presente proceso, tales como el artículo 50 y siguientes de la Constitución de la República Dominicana, el artículo 1421 de la Ley núm. 189-01, artículo 1402 del Código Civil Dominicano, artículos 544, 1599 del Código Civil Dominicano; que los Jueces del Tribunal a-quo se contradicen pues después de reconocerles algunos derechos al recurrente señor Rosendo de los Santos, en el fallo de la sentencia rechaza el recurso de apelación”;

Considerando, que para rechazar el recurso de apelación del cual estaba apoderado, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, estableció en síntesis, lo siguiente: “que con respecto al extracto de acta depositada por el señor Rosendo de los Santos, con la que procura demostrar que desde el veintinueve (29) del mes de diciembre del años mil novecientos y ocho (1998), se encuentra unido por el vínculo del matrimonio con la señora Carmen Padilla Anderson, es importante precisar que este Tribunal comprobó que en fecha (7) del mes de mayo del año dos mil tres (2003), cuando se materializó la venta entre los señores Marco Martini y Carmen Padilla Anderson, se hizo en base a un Certificado de Título, en el cual figuraba que esta última era soltera, de ahí se desprende que tomando en consideración que el comprador adquiere la porción de terreno en cuestión, a la vista de un documento que se basta así mismo, como lo es el “Certificado de Título”, el cual no amerita de otros medios de pruebas, con lo que se evidencia que el señor Marco Martini, no estaba en la obligación de saber que la señora Carmen

Padilla Anderson era “casada”, pero mucho le correspondía a este investigar cual era el estado civil de dicha señora para ese entonces, ya que el documento que sirvió de justificación del derecho de propiedad de la vendedora figuraba que esta “era soltera”, y no tenía razones porque dudar de esa aseveración en el Certificado de Título, que es un documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo (Artículo 91 de la Ley núm. 108 de Registro Inmobiliario); de manera que, el contrato de venta convenido entre los señores Carmen Padilla Anderson y Marco Martini, no se encuentra afectado de ningún vicio de nulidad como arguye el señor Rosendo de los Santos; que de las razones expuestas anteriormente resulta injustificado que este Tribunal ordene la nulidad del acto de venta de fecha siete (7) del mes de mayo del año dos mil tres (2003), intervenido entre los señores Marco Martini y Carmen Padilla Anderson, con firmas legalizadas por el Notario Público Dr. P. Caonabo Antonio y Santana, de los del número para el Municipio de Nagua, por medio del cual se hace constar la venta que hizo la recurrente a favor del recurrido de una porción de terreno con una extensión superficial de 1.013 metros cuadrados, dentro del ámbito Parcela núm. 3699-A del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná, tal como pretende el señor Rosendo De los Santos, ya que cuando el señor Marco Martini decide comprar el indicado inmueble lo hace por la creencia plena que este ha tenido frente al Certificado de Título que le fue mostrado precisamente por la señora Carmen Padilla Anderson, sin importar la procedencia de esos derechos, toda vez que el contenido de este documento se basta así mismo, y a este no se le imponía otra información que no fuera la que contenía el Certificado de Título que le fue mostrado por la recurrente; que por otro lado, es preciso resaltar que en el expediente reposan un recibo manuscrito de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil tres (2003), donde el señor Marco Martini, hace entrega al señor Rosendo De los Santos, de la suma de RD\$24,600.00 pesos, como abono por compra del terreno del señor Pambí, así como el recibo manuscrito de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil tres (2003), donde el señor Marco Martini, entrega al señor Rosendo De los Santos, la suma de RD\$50,000.00 pesos como adelanto por compra de terreno al señor Pambí, los cuales evidencian que contrario a los argumentos externados por el recurrente en el sentido, de que no otorgó su consentimiento a la señora Padilla Anderson, para vender la porción de terreno de 1.013 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 3699-A del Distrito Catastral No. 7 del Municipio de Samaná. Sin embargo, de las distintas pruebas literales y el acercamiento que mantuvo con el comprador es una muestra incuestionable que real y efectivamente el señor Rosendo De los Santos, estaba bien enterado de las negociaciones realizadas por la señora Anderson y el señor Marco Martini, y que la razón por la cual no aparece estampando su firma en el acto de venta, es porque el Certificado de Título figuraba registrado a nombre de la vendedora”;

Considerando, que de lo ante transcrito, se comprueba que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste estableció correctamente, que al momento del señor Marco Martini adquirir los derechos de la persona que figuraba como propietaria del inmueble objeto de la presente litis, conforme al Certificado de Título, la condición de la misma era de soltera, por tanto, por aplicación de los artículos 173 y 174 de la oponibilidad y la ley, y la información que por efecto de la publicidad del Sistema Inmobiliario que debían de ser tomada en cuenta por el comprador para realizar la operación, era que la vendedora no era casada y por ende la situación de comunidad del inmueble existente con el señor Rosendo de los Santos no le era oponible;

Considerando, que los motivos que aduce el recurrente de que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste tergiverso los hechos al señalar que el recibo de fecha 8 de mayo del 2003 como avance de venta del terreno recibido por el señor Rosendo de los Santos demostraba que este tenía conocimiento de la operación o venta que realizaba Carmen Padilla Anderson en su condición de esposa, en relación a la porción de la Parcela núm. 3699-A del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de

Samaná, resultan ser a juicio de este Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, motivos sobreabundantes; que bastaba para mantener el rechazo del recurso de apelación interpuesto por el señor Rosendo de los Santos, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste determinara, como consta en la sentencia recurrida, que la porción de terreno que vendía Carmen Padilla Anderson en la Parcela núm. 3699-A del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná, era de su exclusiva propiedad y que no entraba en la comunidad con el hoy recurrente, por cuanto, los derechos estaban registrados a favor de ésta, y que su condición era de soltera;

Considerando, que igualmente, del examen del fallo impugnado pone de manifiesto contrario a lo sostenido por el recurrente que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste formó su convicción en el conjunto de los medios de pruebas que fueron aportados en la instrucción del asunto, resultando evidente que lo que el recurrente considera falta de ponderación y desnaturalización no es más que la soberana apreciación que los jueces del fondo hicieron del estudio y ponderación de esos medios de prueba regularmente aportados y a los que se refiere la sentencia en los motivos que se acaban de copiar; dado que los jueces del fondo gozan de un poder soberano para apreciar y ponderar la sinceridad y el valor de los testimonios que son prestados ante ellos, lo que escapa al control de la casación; que salvo desnaturalización que no se aprecia en la especie, en tales condiciones, los aspectos reunidos de los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados;

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 Rosendo De los Santos, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 6 de diciembre de 2011, con relación a Parcela núm. 3699-A-00317707, del Distrito Catastral núm. 7, del Municipio de Samaná, Provincia Santa Bárbara de Samaná; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y las distrae en provecho del Dr. Francisco Antonio Fernando Fernández y de los Licdos. Cinthia C. Peguero, Pedro Baldera Germán y Antonio García George, abogados 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 enero de 2013, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia 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.