

### SENTENCIA DEL 29 DE MAYO DE 2013, NÚM. 63

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 21 de agosto de 2009.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Miguel Venéreo Rodríguez.
Abogados:	Licdos. Juan Manuel Ubiera, Alfonso María Mendoza Rincón y Dr. Salvador Jorge Blanco.
Recurridos:	Banco Múltiple Republic Bank (DR), S. A. y compartes.

#### TERCERA SALA

*Rechaza*

Audiencia pública del 29 de mayo 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 Miguel Venéreo Rodríguez, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, Portador del Pasaporte núm. 046393790, domiciliado y residente en el 14700 Sunset Lane, Soutwest Ranches 33330, Estado de la Florida, Estados Unidos de América, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 21 de agosto de 2009, 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. Juan Manuel Ubiera, abogado del recurrente Miguel Venéreo Rodríguez;

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 8 de enero de 2010, suscrito por el Lic. Juan Manuel Ubiera por sí y en representación del Dr. Salvador Jorge Blanco y el Lic. Alfonso María Mendoza Rincón, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0094257-2, 001-0095563-2 y 001-0097419-5, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 2770-2010, dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia en fecha 3 de septiembre de 2010, mediante la cual declara el defecto de los recurridos Banco Múltiple Republic Bank (DR), S. A. y de los señores María Cecilia Arlach, Luigi Gerace, Arcámelo Gerace, Simona Gerace y Valentina Gerace;

Que en fecha 2 de noviembre de 2011, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Pedro Romero Confesor, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, 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 mayo 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 a sí mismo, conjuntamente con los magistrados Edgar Hernández Mejía, 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 Certificado de Título ) con relación a las Parcelas núms.1-A-5-A y 1-A-5-B, del Distrito Catastral núm. 2/2, del Municipio de La Romana, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, debidamente apoderado dictó el 6 de mayo del 2008, su Decisión núm. 20080076, cuyo dispositivo se transcribe en el de la sentencia ahora impugnada: b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma en fecha 30 de agosto de 2008 por el Sr. Miguel Venéreo Rodríguez, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 21 de agosto del 2009, la sentencia ahora impugnada cuyo dispositivo siguiente: “**Primero:** Se acoge: en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 13 de enero de 2009, por los Licdos. Juan Manuel Ubiera y Alfonso María Mendoza Rincón, contra la Decisión núm. 20080079 de fecha 6 de mayo de 2008, dictada por la Juez de Jurisdicción Original de Higüey, por los motivos expuestos; **Segundo:** En cuanto al fondo se rechaza el recurso de apelación por los motivos expuestos en esta sentencia; **Tercero:** Se confirma la sentencia núm. 2008-0079 de fecha 6 de mayo de 2008, dictada por el Juez de Jurisdicción Original de Higüey, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Rechazar como al efecto rechaza, las conclusiones al fondo de los Licdos. Juan Manuel Ubiera y Alfonso María Mendoza, en representación del señor Miguel Venéreo Rodríguez, por las mismas ser improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones subsidiarias vertidas por el Lic. Franklin Hernández Cedeño, en representación del Banco Múltiple Republic Bank (DR), S. A., por las mismas ser procedentes y estar amparadas en base legal; **Tercero:** Acoger como al efecto acoge, las conclusiones subsidiarias vertidas por el Lic. Eustaquio Berroa Fornes, en representación del señor Luigi Gerace, quien a su vez representa a los señores María Cecilia Arlacch, Arcangelo Gerace, Simona Gerace y Valentina Gerace, por las mismas ser procedentes, bien fundadas y estar amparadas en base legal; **Tercero:** (sic) Ordenar como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, lo siguiente: d) Mantener con toda su fuerza jurídica el Certificado de Título núm. 06-1303, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 1-A-5-A, del Distrito Catastral núm. 2/2da. Parte del Municipio de La Romana, expedida a favor de los señores María Cecilia Arlacch, Arcangelo Gerace; e) Mantener con toda su fuerza jurídica el Certificado de Título núm. 06-139, que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 1-A-5-A, del Distrito Catastral núm. 2/2da. Parte del Municipio de La Romana, expedida a favor de los señores Simona Gerace y Valentina Gerace; f) Radiar la oposición que figura inscrita sobre ambos inmuebles a requerimiento del señor Miguel Venéreo Rodríguez, conforme acto núm. 253-06, de fecha 3 de marzo de 2006; **Cuarto:** Se condena en costas del proceso al señor Miguel Venéreo Rodríguez, a favor y provecho de los Dres. Francisco Alberto Rodríguez y Enrique Castro Sarda, abogados de las partes recurridas, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a los Artículos 1134, 1583 y 1184 del Código Civil; **Segundo Medio:** Insuficiencia de Motivos; Violación al Artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y al artículo 189 de la Ley núm. 1542 de 1947, Vigente al momento de los hechos; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, Violación a la Ley núm. 1542 de 1947 sobre Registro de Tierras, vigente en ese entonces: Artículo 185; **Cuarto Medio:** falta de base legal;

Considerando, que en el primer medio el recurrente sostiene en síntesis lo siguiente: “que el Tribunal Superior de Tierras en su fallo cometió graves errores de derecho cuando hace un análisis incorrecto del alcance y la interpretación de los artículos 1583, 1134, 1135 del Código Civil, así como del 1184; que el Tribunal Superior de Tierras reconoce que había adquirido los inmuebles por haberse formado entre las partes un acuerdo, pero luego el Tribunal a-quo al fallar en la forma que lo hizo incurrió en las violaciones de los citados artículos; que los recurridos no facilitaron la ejecución del contrato, es decir que tratándose de un contrato perfecto, tal como lo afirmó la Corte a-qua, no podían vender a un tercero por el incumplimiento del pago, que al validarse la venta hecha a favor de un tercero el Tribunal le permitió al recurrido de manera unilateral rescindir el contrato”;

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para rechazar el recurso del cual estaba apoderado estableció lo siguiente: “que en cuanto al fondo este Tribunal estima que este caso se contrae a una Litis sobre Derechos Registrado en Nulidad de Certificado de Título incoado contra el Banco Múltiple República Bank (DR) S. A., y los señores Luigi Gerace, María Cecilia Arlacch, Arcangelo, Simona y Valentina Gerace, por el señor Miguel Venéreo Rodríguez, quien alega que en fecha 18 de agosto del 2005, el señor Félix Severino, actuando por sí y a nombre y representación del señor Miguel Venéreo Rodríguez suscribió con el Banco Múltiple República Bank representada por la señora Jelka Dasent, Vicepresidenta de Créditos, sendas propuestas de compra de los inmuebles designados como parcelas 1-A-5-A del Distrito Catastral No. 2/2 de La Romana y 1-A-5-B, del mismo Distrito Catastral y Municipio por la suma de seis millones y medio cada uno, ascendentes a 13 millones, recibiendo a título de depósito la suma de Cien Mil Pesos Oro (RD\$100,000.00) a cargo del precio de los inmuebles; que conforme con el artículo 1583, del Código Civil Dominicano, entre el señor Miguel Venéreo Rodríguez y el Banco Múltiple Republic Bank se formalizó una venta perfecta y la propiedad quedó adquirida de derechos por el señor Miguel Venéreo Rodríguez, ya que hubo acuerdo sobre la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entrega y pagada; que por lo expuesto este Tribunal infiere que el señor Miguel Venéreo Rodríguez no pagó el precio acordado para la venta, no obstante las prórrogas que el Banco le otorgó, dicho señor establecía fechas diferentes para ofertar el pago, y aun cuando comunicó que vendría al país, nunca lo hizo, lo que obligó al vendedor disponer de sus inmuebles ofreciéndolos en venta a los señores María Cecilia Arlacch, Arcangelo, Simona y Valentina Gerace, quienes realizan la transacción en fecha 17 de marzo del 2006 y obtuvieron sus respectivos Certificados de Títulos expedidos por el Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís; que el señor Miguel Venéreo Rodríguez no demostró ante el Tribunal de Primer Grado, ni ante este Tribunal haber pagado la suma acordada para la compra de las parcelas objeto de la Litis; que aunque el señor Miguel Venéreo Rodríguez se considerara comprador, el mismo no cumplió con las obligaciones puestas a su cargo, advirtiéndoles de manera personal en el Tribunal a-quo; concluyendo como consta en las notas de audiencias y en el escrito ampliatorio de conclusiones; que la parte demandada Banco Múltiple Republic Bank (DR) S. A., a través de sus abogados Carlos Manuel Solano Juliao y Francisco A. Rodríguez alega en síntesis que el señor Miguel Venéreo Rodríguez trata de que se declare la validez de la propuesta de promesa de venta de fecha 18 de agosto del 2005, en relación con las Parcelas Nos. 1-A-5-A y 1-A-5-B del Distrito Catastral No. 2/2, del Municipio de La Romana, sin este haber pagado las sumas acordadas en los plazos estipulados, por esos motivos el Banco Múltiple Republic Bank en su calidad de propietario, transfirió los inmuebles a los señores María Cecilia Arlacch, Arcangelo, Simona y Valentina Gerace, quienes compraron a la vista de un Certificado de Título libre de anotaciones, cargas y gravámenes, que la Ley de Registro de Tierras protege a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, concluyendo como consta en las notas de audiencia y en el escrito ampliatorio de conclusiones; que del examen del expediente y la Decisión recurrida este Tribunal

comprobó que la Juez a-quo al dictar su sentencia analizó de manera correcta el alcance del art. 1583 del Código Civil y estableció de manera clara, precisa e inequívoca que el señor Miguel Venéreo Rodríguez representado por el señor Félix Severino en fecha 18 de agosto del 2005 depositó la suma de RD\$50,000.00 como depósito para la adquisición de la Parcela No. 1-A-5-A del Distrito Catastral No. 2/2 del Municipio de La Romana, con una extensión superficial de 18 Has.; 86 As.; 59 Cas.; con sus linderos amparados en el Certificado de Título No. 02-41 expedido por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís; en el párrafo segundo de la comunicación enviada se reconoce que no será reembolsable esta suma si llegada la fecha del 8 de septiembre del 2005, no se concretizaba la venta, por negligencia del señor Miguel Venéreo Rodríguez; que se puede comprobar que el señor Miguel Venéreo Rodríguez y el Banco Republic Bank mantuvieron una series de comunicaciones por correo electrónico, que aunque las partes no negaron, no son pruebas depositadas en original y resultan tan cuestionables como las fotocopias; no obstante estas pruebas determinen si la oferta de compra realizada por el señor Miguel Venéreo Rodríguez aceptada por el Banco, cumplen con lo establecido en el art. 1583 del Código Civil Dominicano; que dicha negociación inicio el 18 de agosto del 2005, con una comunicación en la que el señor Rodríguez se compromete a saldar el precio acordado de 13 millones el 8 de septiembre del 2005, luego se prorroga el pago para el 23 de septiembre del 2005, sin que se realizara procediendo el señor Rodríguez a ofrecer el pago para el 25 de noviembre del 2005, con una modalidad RD\$200,000.00 como primera partida y RD\$100,000.00 a los treinta días y el resto, es decir, RD\$11,700,000.00 a los 90 días, que el Banco le respondió con otra modalidad de pago, debiendo saldarse el precio total en febrero del 2006, lo cual no fue cumplido, procediendo el Banco a comunicarse que si no pagaba el 15 de febrero del 2006 no le venderá el inmueble”;

Considerando, que de los motivos transcritos de la sentencia recurrida, se advierte que los jueces validaron la resolución unilateral dada por el recurrido tomando en cuenta de las pruebas examinadas que el señor Miguel Venéreo Rodríguez recurrente no pagó el precio convenido no obstante habersele dado innumerables plazos tales como en fecha 18 de agosto de 2005 en la que se comprometió a pagar prácticamente la totalidad del precio de la venta de 13 Millones de Pesos de los que solo depositó RD\$50,000.00 Mil Pesos Oro a la oferente el día de la oferta, que luego el recurrido le dio otra oportunidad de pago del precio para el 23 de septiembre del 2005 sin que se cumpliera, que luego el recurrente varió la oferta proponiendo otra modalidad para el pago total del precio para febrero del 2006, a lo que el Banco co-recurrido comunicó la terminación del acuerdo;

Considerando, que como se advierte la gravedad del incumplimiento por el comportamiento del recurrente, justificó que el Banco Múltiple Republic Bank (DR) S. A. recurrido pusiera fin al acuerdo de manera unilateral, lo que hizo en principio a su cuenta y riesgo, que la ruptura del acuerdo fue provocado por el incumplimiento grosero del recurrente, lo que justificaba como lo avalaron los jueces que la recurrida dispusiera en su totalidad a favor de terceros la venta de los terrenos quienes si pagaron el precio;

Considerando, que al los jueces dejar plasmado en su sentencia el incumplimiento del recurrente, se puso de manifiesto que la parte recurrida no podía estar atada a un acuerdo que ya había sido incumplido; que la terminación por vía judicial, procura la disolución de lo acordado, pero nada impide que la parte pueda dejar sin efecto el acuerdo a su riesgo y aventura, en caso que resulte de contestación ante los Tribunales; por lo que, para que el tribunal apoderado diera como buena y válida la terminación de lo acordado, por parte del ahora recurrido, lo hizo partiendo de las pruebas que evidenciaban la justa causa de la terminación asumida, lo que a juicio de esta Sala de la Suprema Corte de Justicia fue establecido por los jueces del Tribunal Superior de Tierras al conocer el fondo del recurso, por tanto las violaciones de los artículos 1134, 1583 y 1184 del Código Civil no se han comprobado en el fallo

atacado; que estos razonamientos conllevan a que el medio examinado sea rechazado;

Considerando, que en el segundo medio de su recurso el recurrente aduce en síntesis lo siguiente: “que el Tribunal Superior de Tierras no dio motivos suficientes que justifiquen el fallo impugnado, basándose en motivaciones incorrectas e imprecisas otorgándole así un alcance a situaciones que no la tienen ni corresponde en justicia; que el Tribunal a-quo determinó que el Republic Bank tenía derecho unilateral o extrajudicial de vender los inmuebles, sin haber determinado las circunstancias necesarias exigidas por la Ley”;

Considerando, que razonamientos dados por el Tribunal a-quo y que han sido plasmados anteriormente, se recoge de manera clara y precisa, que existió la venta, y que el recurrente no pagó el precio, lo que constituyen motivos suficientes y adecuados que justifican el fallo; lo que conlleva que el medio que se examina sea rechazado;

Considerando, que en el tercer medio de su recurso el recurrente invoca en síntesis lo siguiente: “que existía de manera inequívoca una oposición a venta trabada en el Registro de Títulos en relación al inmueble objeto de la litis, que el Tribunal a-quo no obstante ello consideró a los co-recurridos señores Arcangelo Gerace, Simona Gerace y Valentina Gerace como terceros adquirentes de buena fe; por lo que en ausencia de cargas ocultas todo lo registrado le es oponible conforme al artículo 183 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que ciertamente tal como lo afirma el recurrente, todo privilegio o carga entre ellas, las oposiciones, una vez inscritas son oponibles a todo el mundo, conforme a los principios de oponibilidad y publicidad del sistema torrens; que toda persona que realiza una operación jurídica en relación a un inmueble registrado asume todas las cargas registradas que pesen sobre el inmueble al momento de la adquisición; que los jueces de la Corte a-qua dijeron erradamente que el inmueble no tenía cargas y gravámenes, sin tomar en cuenta la oposición inscrita por parte del recurrente; sin embargo, al tener dicha oposición su causa basada en un contrato incumplido y dejado sin efecto por parte del propietario, no variaba el curso o la suerte de la operación convenida con los señores co-recurridos quienes pagaron el precio; que aunque la sentencia establece motivos errados para beneficiar a quienes compraron el inmueble, esta Suprema Corte de Justicia los sustituye por los que en este párrafo externamos; lo que conlleva que el medio que se analiza sea rechazado;

Considerando, que en el cuarto medio de su recurso el recurrente alega en síntesis lo siguiente: “que el Tribunal a-quo dejó carente de base legal su fallo, al no indicar, ni poder hacerlo por no corresponder en derecho, de donde determinó que Republic Bank, podía disponer de los inmuebles envueltos en el contrato con una parte, como ocurre en la especie, en menoscabo del recurrente señor Venéreo Rodríguez”;

Considerando, que se advierte claramente de los motivos expuestos que el Tribunal a-quo fundamentó su fallo en el grave incumplimiento de lo convenido por parte del recurrente al no pagar el precio no obstante las distintas oportunidades dadas por el co-recurrido Banco Múltiple Republic Bank (DR) S. A.; tal como se ha expresado en párrafos anteriores, en ese orden conforme al poder de apreciación en los medios de pruebas realizados por los jueces de fondo, se advierte que dieron motivos suficientes sin incurrir tampoco en desnaturalización de las pruebas; que estos razonamientos conllevan a que los medios examinados sean rechazados;

Considerando, que por todo lo anterior del examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto, que en el presente caso el Tribunal a-quo ha hecho una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, que por tanto los medios del recurso de casación a que se contrae la presente decisión deben ser desestimados por improcedentes y

mal fundados, y por vía de consecuencia rechazado el recurso de casación que se examina;

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 por todo lo anteriormente expuesto, se comprueba que la sentencia impugnada está correctamente motivada lo que justifica su parte dispositiva, así como descripción completa de los hechos y circunstancias, que le permiten a esta Corte de Casación hacer una correcta apreciación de que los jueces del fondo hicieron una buena administración de justicia y aplicación de la ley, en consecuencia, debe ser rechazado el presente recurso;

Considerando, que cuando la parte recurrente sucumbe en sus pretensiones y los recurridos incurrir en defecto por falta de comparecer las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Miguel Venéreo Rodríguez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 21 de agosto del 2009 en relación a las Parcelas núms. 1-A-5-A y 1-A-5-B, del Distrito Catastral núm. 2/2, del Municipio de La Romana, 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 29 de mayo de 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, 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.poderjudicial.gob.do](http://www.poderjudicial.gob.do)