

SENTENCIA DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013, NÚM. 4

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 22 de septiembre de 2008.
Materia: Laboral.
Recurrente: Inversiones Pistoya, S. A. (antes denominada Inversiones F.C.G.M., S. A.).
Abogados: Dres. Rafael A. Ureña Fernández, Reinaldo Aristy Mota y Lic. José Cristóbal Cepeda Mercado.
Recurridos: José Rafael Reynoso Marte y compartes.
Abogados: Dres. Juan Ferrand, Jesús M. Ferrand y Lic. Alberto Reyes.

LA SALAS REUNIDAS

Casa

Audiencia pública del 18 de septiembre de 2013.

Presidente: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 22 de septiembre de 2008, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por Inversiones Pistoya, S.A. (antes denominada Inversiones F.C.G.M., S.A.), sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, representada por su presidente, Lic. Florián Tavares Jr., dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0911615-2, quien tiene como abogados constituidos y apoderados al licenciado José Cristóbal Cepeda Mercado y al doctor Rafael A. Ureña Fernández y Reinaldo Aristy Mota, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 031-0097490-0 y 001-0071771-9 y 026-0005686-1, respectivamente, con estudio profesional abierto al público en común en la calle Jacinto Ignacio Mañón No. 48, apartamento No, 309 del edificio V & M, en el ensanche Paraíso, de esta ciudad, donde hace elección de domicilio la recurrente;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído: al licenciado José Cristóbal Cepeda Mercado y a los doctores Rafael A. Ureña Fernández y Reinaldo Aristy Mota, abogados de la parte recurrente, Inversiones Pistoya, S.A. (antes denominada Inversiones F.C.G.M.);

Oído: al licenciado por sí y por el doctor Juan Ferrand y Jesús M. Ferrand, abogados de la parte recurrida, José Rafael Reynoso Marte y compartes;

Visto: el memorial de casación depositado el 20 de octubre de 2008 en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente Inversiones Pistoya (antes denominada Inversiones F.C.G.M., S.A.) interpuso su recurso de casación, por intermedio de sus abogados;

Visto: el memorial de defensa depositado el 15 de enero de 2009, en la Secretaría de esta Suprema

Corte de Justicia, a cargo de los Dres. Juan A. Ferrand, Jesús María Ferrand y Alberto Reyes Báez, abogados constituidos de los recurridos, José Rafael Reynoso Marte, Luis Lino Bidó, Inversiones F.C.G.M., S.A. y Marcos Fermín;

Vista: la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, según lo dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 07 de octubre del 2009, estando presentes los jueces: Rafael Luciano Pichardo, Egllys Margarita Esmurdoc, Juan Luperón Vásquez, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José Hernández Machado, asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Visto: el auto dictado el 5 de septiembre de 2013, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los Julio César Castaños Guzmán, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco, Jueces de esta Corte, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según la Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:

1) Los hechos que dieron origen a la apertura de la litis sobre derechos registrados con relación a las Parcelas 3895 y 3895-C del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná, incoada por Inversiones Pistoya S.A. (antes denominada Inversiones F.C.G.M., S.A.), consistieron en que:

El Sr. Armando López Yánez era propietario de una porción de terreno dentro de la Parcela No. 3895 del Distrito Catastral No. 7, del municipio de Samaná y en tal calidad, en fecha 20 de enero de 1992, procedió a deslindarla, resultando la Parcela No. 3895-C del D.C. 7 del municipio de Samaná;

Dicha Parcela, 3895-C, fue alegadamente vendida a Inversiones F.C.G.M., S.A., en fecha 05 de septiembre de 1994, recibiendo ésta su Certificado de Título;

En fecha 25 de mayo de 1999, el Sr. López Yánez fue condenado mediante la sentencia civil No. 144-99, al pago de prestaciones laborales a favor del Sr. Luis Lino Bidó; y fundamentada en esa sentencia se inscribió en el Registro de Títulos correspondiente una hipoteca judicial sobre el indicado inmueble, la que culminó en venta en pública subasta por causa de embargo inmobiliario, siendo adjudicada dicha parcela al Sr. José Rafael Reynoso;

La sentencia de adjudicación, emitida por el Juzgado de Primera Instancia de Samaná, de fecha 22 de septiembre de 1999, fue inscrita por error, en el Registro de Títulos sobre la Parcela 3895 del D.C. 7 de Samaná, recibiendo el adjudicatario su carta constancia correspondiente;

La Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Samaná, apoderada de una demanda

en nulidad del contrato de venta del inmueble en litis incoada por el Sr. Luis Lino Bidó, anuló el contrato de venta entre Armando López Yáñez e Inversiones F.C.G.M., S.A, mediante sentencia No. 57/200, de fecha 29 de febrero del 2000;

Esta decisión fue apelada por Inversiones F.C.G.M., S.A., dictando la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís la sentencia No. 293/2000, de fecha 15 de diciembre de 2000, mediante la cual se limitó a declinar el asunto por ante la jurisdicción inmobiliaria;

2) De dicha litis, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en Nagua, el cual dictó, en fecha 11 de enero de 2002, una decisión cuyo dispositivo consta en la sentencia dictada con motivo del recurso de alzada;

3) con motivo del recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 07 de diciembre de 2004, y su dispositivo es el siguiente:

“1ro.: Declara, que el Tribunal de Tierras, tiene competencia exclusiva para conocer de la litis sobre derechos registrados, conforme el artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras; 2do.: Aprueba, en todas sus partes, la Decisión No. 2 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 11 de enero del 2002, respecto de la litis sobre derechos registrados, sobre las Parcelas Nos. 3895 y 3895-C del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná, cuyo dispositivo dice así: **Primero:** Acoge, como al efecto acoge, las conclusiones depositadas en la secretaría de este Tribunal en fecha 20 de diciembre del año 2001, por el Lic. Cristóbal Cepeda Mercado y el Dr. Rafael A. Ureña Fernández, en nombre y representación de la Compañía de Inversiones Pistoya, S. A., por ser justas y reposar en prueba legal; **Segundo:** Ordenar al Registrados de Títulos del Departamento de Nagua, cancelar el Certificado de Título (Carta Constancia) No. 92-51 expedido a favor del señor José Rafael Reynoso Marte, correspondiente a la Parcela No. 3895 del Distrito Catastral No. Siete (7) del municipio de Samaná, por los motivos expuestos en los considerandos de esta sentencia; **Tercero:** Mantener, como al efecto mantiene, con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título No. 92-51 expedido a favor de Inversiones F. C. G. M., S. A. (actualmente Inversiones Pistoya, S. A.); **Cuarto:** Se declaran de mal fe las mejoras construidas en la Parcela No. 3895-C del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná; **Quinto:** Se ordena, la demolición del edificio de una (1) planta, construido dentro de los derechos de propiedad de la Cía. Inversiones F. C. G. M., S. A. (actualmente Inversiones Pistoya, S. A.); sin la debida autorización por el señor José Rafael Reynoso, así como cualquier otra mejora que se encuentre en los mismos; **Sexto:** Se ordena el desalojo inmediato del señor José Rafael Reynoso y cualquier otra persona física o moral que se encuentre ocupando la Parcela No. 3895-C del Distrito Catastral No. Siete (7) del municipio de Samaná, por ser propiedad de la Compañía Inversiones F. C. G. M., S. A. (actualmente Inversiones Pistoya, S. A.); **Séptimo:** Se fija un astreinte conminatorio de Mil Pesos (RD\$1,000.00) diarios, a cargo del señor José Rafael Reynoso y a favor de la Compañía Inversiones F. C. G. M., S. A. (Inversiones Pistoya, S. A.), por cada día de atraso en ejecutar las demoliciones ordenadas, contados a partir de la fecha de esta sentencia; **Octavo:** Se ordena al abogado del Estado del Tribunal de Tierras del Departamento Norte y a todas las autoridades correspondientes, la ejecución de esta decisión; **Noveno:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Nagua, cancelar cualquier anotación precautoria que existía en la parcela No. 3895-C del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná [sic];”

4) dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 04 de enero de 2006, mediante la cual se casó la decisión impugnada, por violación a las reglas procesales;

5) para conocer nuevamente el proceso y dentro de los límites del envío fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el cual, como tribunal de envío, dictó la sentencia ahora

impugnada, en fecha 22 de septiembre de 2008; siendo su parte dispositiva:

“**Primero:** Declara inadmisibles por tardío el recurso de apelación interpuesto en fecha 13 de febrero del 2002, por el Dr. Bienvenido P. Aragonés Polanco, en representación de los señores Luis Lino y José Rafael Reynoso Marte, contra la Decisión No. 2, de fecha 11 de enero del 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con las Parcelas Nos. 3895 y 3895-C, del Distrito Catastral No. 7, del Municipio de Samaná; **Segundo:** Decidiendo en atribuciones de tribunal en revisión ordena lo siguiente: a) Revoca, en todas sus partes, por los motivos de esta sentencia, la Decisión No. 2, de fecha 11 de enero del 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con las Parcelas Nos. 3895 y 3895-C, del Distrito Catastral No. 7, del Municipio de Samaná; b) Se anula la inscripción de la Sentencia Civil No. 144-99, de adjudicación sobre la Parcela No. 3895-C, del Distrito Catastral No. 7 del Municipio de Samaná; a favor de José Rafael Reynoso Marte, inscrita en ese momento por un error en el Registro de Título de Nagua y por vía de consecuencia el Certificado de Título que se le expidió por dicha inscripción; c) Se anulan el Certificado de Títulos No. 92-51, expedidos a la Compañía Inversiones F.C.G.M., S.A., actualmente la Compañía Inversiones Pistoya, S.A., y al señor José Rafael Reynoso Marte, por los motivos expuestos en esta sentencia; d) Se ordena ejecutarse la Sentencia de Adjudicación No. 144-99, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Francisco de Macorís, a favor del señor José Rafael Reynoso Marte, dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, titular de la Cédula de identidad y electoral No. 031-0004336-7, domiciliado y residente en la Calle 13 No. 3, del sector de los Llanos de Gurabo, de la Ciudad de Santiago, en relación con la Parcela No. 3895-C, del Distrito Catastral No. 7, del Municipio de Samaná, así como también expedirle a dicho adjudicatario su correspondiente Certificado de Título, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; e) Se ordena dejar sin efecto jurídico cualquier oposición que se haya inscrito en ese inmueble como consecuencia de esta litis [sic]”;

Considerando: que la recurrente Inversiones Pistoya (antes denominada Inversiones F.C.G.M., S.A.), hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

“Desnaturalización de las pruebas y documentos aportados al debate; violación al derecho de defensa; incorrecta interpretación de los principios jurídicos relativos al tercer adquirente a título oneroso y de buena fe; violación al artículo 8, inciso J de la Constitución Dominicana; violación a los ordinales 5 y 13 de la misma; violación al art. 47 de la constitución dominicana; violación a las normas procedimentales; falta de equidad; omisión de estatuir; falta de base legal [sic]”;

Considerando: que, del conjunto de los medios propuestos en el recurso, la recurrente, Inversiones Pistoya (antes denominada Inversiones F.C.G.M., S.A.) alega, en síntesis, que:

La sentencia No. 57/2000, que declaró la nulidad de la venta del inmueble en litis, no había adquirido la autoridad de cosa juzgada, ya que fue recurrida por Inversiones F.C.G.M. y Rafael Chabebe ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, procediendo esta Corte a dictar la sentencia No. 293/2000, mediante la cual declinó el asunto a la jurisdicción inmobiliaria;

Se incurrió en desnaturalización de las pruebas y documentos al establecer que la sentencia No. 144/1999 fue dictada por el Juzgado de Primera Instancia de San Francisco de Macorís, cuando la misma fue evacuada por el Juzgado de Primera Instancia de Samaná;

La sentencia omite mencionar en su dispositivo los derechos del acreedor inscrito, a causa de un préstamo otorgado, en fecha 26 de enero de 1999, a Inversiones F.C.G.M., S.A., con lo cual la sentencia desconoció los derechos del acreedor hipotecario;

El escrito de conclusiones, conjuntamente con otros documentos, fueron depositados por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 11 de agosto de 2008, asimismo, en fecha 19 de agosto de 2008 se depositó por ante el mismo Tribunal un informe pericial; sin embargo, ninguno de estos documentos fueron ponderados, ya que de acuerdo con el Tribunal, ninguno de estos documentos habían sido notificados a las partes recurridas;

Si se considera que la sociedad que llevó a cabo la compra del inmueble en litis no existía, los derechos inmobiliarios objeto de venta son transferibles a la persona física que participó en dicha operación;

Considerando: que el Tribunal A-quo para fundamentar su fallo, según consta en el “Considerando” Décimo Segundo de la sentencia impugnada, consignó:

“**Considerando:** que es importante ponderar cual es el efecto jurídico de esta Sentencia Civil que anuló la venta otorgada por el Sr. Armando López Yáñez, a la Compañía Inversiones F.C.G.M., S.A., frente a la sentencia de adjudicación a favor del Señor Rafael Reynoso Marte, de este inmueble vendido y cuya venta fue anulada y tenemos que como consecuencia de esta anulación que este inmueble fue restituido al patrimonio de Sr. Armando López Yáñez, y por el carácter retroactivo de esta anulación es como si nunca hubiese salido de este patrimonio y surte todo su efecto jurídico la adjudicación de este inmueble como consecuencia del embargo del mismo donde salió adjudicatario el Señor Rafael Reynoso Marte, tercer adquirente de buena fe y a título oneroso del mismo, pues no se ha demostrado lo contrario de Señor Rafael Reynoso Marte, pero todas estas operaciones están envueltas en maniobras cuestionables pues tenemos que se hizo un deslinde sin la autorización del propietario (situación verificada por trabajos técnicos e informes del departamento de inspección), por el deslinde se cambia la designación Catastral de inmueble y lo compra una Compañía inexistente que por vía de consecuencia no tenía personalidad jurídica y esta venta es anulada; que esta compañía que compra cambia su nombre y ahora se llama Inversiones Pistoya, S.A., y reclama derecho en este inmueble, pero olvida que esta compra es anulada por una sentencia que adquirió el carácter de la cosa juzgada y que cuando se anula un acto los efectos se retractan, o sea este inmueble volvió a su dueño como si nunca hubiese salido de este patrimonio y el mismo no le pertenecía porque lo había perdido [sic]”

Considerando: que, respecto a la pretensión expuesta por la recurrente en el numeral 1 del “Considerando” que desarrolla los medios de casación, estas Salas Reunidas han podido comprobar que:

La sentencia No. 57/2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Samaná, el 29 de febrero del 2000, declaró la nulidad del contrato de venta, de fecha 05 de septiembre de 1994, celebrado entre el señor Armando López Yáñez e Inversiones F.C.G.M.;

Esta sentencia fue recurrida en apelación por Inversiones F.C.G.M., resultando apoderada de dicho recurso la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, la cual emitió la sentencia No. 293/2000, en fecha 15 de diciembre del 2000;

Por la referida sentencia, la Corte de Apelación se limitó a declarar su incompetencia en razón de la materia para conocer del recurso de apelación, bajo el argumento de que se trataba de un caso de la exclusiva competencia del Tribunal de Tierras, en virtud del párrafo 4to del artículo 7 de la Ley No. 1542, del 11 de octubre de 1947, sobre Registro de Tierras; que, al efecto hizo constar expresamente en sus motivaciones:

“**Considerando:** Que en la especie se trata de un caso de la exclusiva competencia del Tribunal de Tierras, por lo que procede declinarlo por ante el tribunal competente, el cual determinará la suerte del mismo, de acuerdo a jurisprudencia y doctrina constantes y siempre reiteradas en ese sentido [sic]”

Considerando: que estas Salas Reunidas son del criterio que, al producirse, como al efecto se produjo, la declaración de incompetencia en razón de la materia, el Tribunal que la declaró estaba, a su vez, imposibilitado de conocer el fondo del asunto; amén de que la sentencia dictada por un tribunal incompetente en razón de la materia es nula;

Considerando: que, al resultar apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua (tribunal de primer grado dentro de la jurisdicción inmobiliaria) como consecuencia de la declinatoria, de manera implícita quedó anulada la sentencia No. 57-2000, dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Samaná;

Considerando: que ciertamente, el examen a la sentencia impugnada revela que el Tribunal A-quo, como consta transcrito más arriba, fundamentó su decisión en la sentencia No. 57-2000, que anuló la venta pactada entre el señor Armando López Yáñez e Inversiones F.C.G.M.; que, contrariamente al fundamento sostenido por el referido Tribunal, estas Salas Reunidas juzgan que el Tribunal A-quo, al revocar en todas sus partes la decisión No. 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con relación al inmueble ahora en litis, bajo el criterio de que la nulidad de la operación de venta había adquirido la autoridad de cosa juzgada, ha incurrido no solamente en una desnaturalización de los hechos y documentos dirimientes del proceso, sino que también ha dejado la sentencia recurrida carente de base legal, al emitir una decisión que contraviene toda lógica procesal y el principio de razonabilidad previsto en el artículo 74 ordinal 2 de la Constitución de la República;

Considerando: que ante tales consideraciones, el primer medio del recurso debe ser acogido y en consecuencia casada la sentencia, sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos;

Considerando: que, según el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando un fallo es casado por violación a las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLA:

PRIMERO: Casa la sentencia dictada por el por Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 22 de septiembre de 2008, con relación a las Parcelas No. 3895 y 3895-C, del Distrito Catastral No. 7 del municipio de Samaná, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **SEGUNDO:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Salas Reunidas 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 del dieciocho (18) de septiembre de 2013, años 170° de la Independencia y 151° de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Manuel R. Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro A. Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Robert C. Placencia Álvarez, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco 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