

SENTENCIA DEL 2 DE OCTUBRE 2013, NÚM. 6

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras, del 10 de agosto de 2011.
Materia: Tierras.
Recurrente: Ramón Javier Hiciano.
Abogados: Dres. Edaisa Cuello Ubri, Julio C. Mota, Azucena Mora, Ramón Henríquez Javier y Ramón Javier Hiciano.
Recurrido: Rafael Mercado Guerrero.
Abogado: Dr. Francisco Trinidad Medina.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 2 de octubre de 2013.
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuca.

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 Ramón Javier Hiciano, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 118-000215-3, domiciliado y residente en la Av. Lope de Vega, Esq. José Amado Soler, Apto. 207, 2do. Piso, Ensanche Naco, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 10 de agosto de 2011, 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. Ramón Javier Hiciano, en representación del Dr. Julio César Mota y la Licda. Edaisa Cuello Ubri, abogados del recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Francisco Trinidad Medina, abogado del recurrido Rafael Mercado Guerrero;

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 17 de octubre de 2011, suscrito por los Dres. Edaisa Cuello Ubri, Julio C. Mota, Azucena Mora, Ramón Henríquez Javier y Ramón Javier Hiciano, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0023684-3, 001-3211107-3, 001-3245761-1, 001-0124539-4 y 118-000215-3, 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 15 de mayo

de 2012, suscrito por el Dr. Francisco Trinidad Medina, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0008661-0, abogado del recurrido;

Que en fecha 26 de julio de 2013, 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, asistidos por la Secretaria General, 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 30 de septiembre de 2013 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, en relación a la Parcela núm. 126-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 11 de noviembre de 2010, la sentencia núm. 20105208, cuyo dispositivo se encuentra contenido en la sentencia impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 10 de agosto del 2011, la sentencia núm. 20113416, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acoge en la forma y se rechaza en cuanto al fondo por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en fecha 27 de enero del año 2011, por el Doctor Ramón Javier Hiciano por órgano de sus abogados los Doctores: Ramón Javier Hiciano, Julio Cesar Mota, Gilbert Robert, Ramón Henríquez, J. y Yoemiri Veras, contra la Sentencia núm. 20105208 de fecha 11 de noviembre del 2010, dictada por el Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en relación con la Parcela núm. 126-A del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional y sus mejoras el Local Comercial núm. 207, Segunda Planta, del Condominio La Moneda: **Segundo:** Se rechazan las conclusiones presentadas en la audiencia de fecha 7 de julio del 2011, por la Licenciada Yoemiri Veras, por sí y los Doctores: Ramón Javier Hiciano, Julio Cesar Mota, Gilbert Robert, Ramón Henríquez J., Azucena Mora y Edaisa Cuello, en representación de la parte apelante, por improcedentes, mal fundadas y carentes de bases legales; **Tercero:** Se acogen en todas sus partes las conclusiones presentadas en la audiencia de fecha 7 de julio del 2011, por el Licenciado Miridio Florián Novas, en nombre y representación de la parte intimada, por ser justas y conforme a la ley y el derecho; **Cuarto:** Se condena a la parte apelante señor Doctor Ramón Javier Hiciano, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción y provecho a favor de los Doctores Miridio Florián Novas y Francisco Trinidad Medina, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Quinto:** Se confirma la Sentencia núm. 20105208 dictada por el Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito nacional, en fecha 11 de noviembre del 2010, en relación a la Parcela núm. 126-A del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional y sus mejoras el Local Comercial núm. 207, Segunda Planta, del Condominio La Moneda, cuyo dispositivo en lo adelante regirá como sigue: 1ro.: Acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones incidentales relativas a la inadmisión de la litis sobre derechos registrados por falta de calidad del demandante, producidas por el señor Rafael Mercado Guerrero, representado por el Doctor Francisco Trinidad Medina; **2do.:** Declara inadmisibles por falta de calidad del demandante la litis sobre derechos registrados interpuesta mediante instancia

dirigida a esta Jurisdicción de fecha 25 del mes de marzo del año 2009, por el Docto Ramón Javier Hiciano, relativa al Local Comercial núm. 207, Segunda Planta, del Condominio La Moneda, ubicado dentro del ámbito de la parcela núm. 126-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, propiedad del señor Rafael Mercado Guerrero; **3ro.:** Condena al señor Ramón Javier Hiciano, al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas a favor y provecho del Doctor Francisco Trinidad Medina, quien afirma haberla avanzado en su totalidad; **4to.:** Ordena, comunicar la presente decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de lugar, conforme a como lo dispone el artículo 136 del Reglamento de los Tribunal Superior de Tierras y Jurisdicción Original”;

Considerando, que el recurrente en su memorial introductorio propone, contra la sentencia impugnada, los medios de casación siguientes: “Primer medio: Falta de logicidad y motivación de la sentencia; Segundo Medio: Falta de Base legal; Tercer Medio: Desnaturalización de los hechos;”

Considerando, que en el memorial de casación indicado precedentemente, el recurrente expone en el desarrollo de sus medios reunidos por su vinculación y para una mejor solución del presente caso, en síntesis lo siguiente: a) que, la sentencia hoy impugnada carece de motivos, logicidad y contraviene a las normas jurídicas; que tanto las pruebas aportadas como el hecho jurídico fueron desnaturalizados, violando el debido proceso y el derecho de defensa, todo esto, en razón de que el Tribunal Superior de Tierras sólo declara al recurrente carente de calidad, sin tomar en cuenta, los hechos y documentos que ponen en evidencia que el vendedor, el Banco Popular, ya no tenía capacidad para vender, puesto que había sido el inmueble dado en promesa de venta al hoy recurrente mediante acto auténtico no. 271-09, de fecha 20 de agosto del 2008, el cual tenía poder probatorio, y que además de conformidad con lo que establece el artículo 1589 del Código Civil, la promesa de venta vale venta cuando ambas partes lo consienten, y sin embargo, esto fue desconocido por la Corte; b) que, la Corte a-qua no tomó en cuenta que el recurrente, en virtud de dicho documento mantenía en su poder y posesión el inmueble objeto de la litis, por lo que evidentemente, la sentencia incurre en una falta de motivos y falta de base legal, al fundamentar su decisión sin conocer el fondo del asunto, sólo basándose en un certificado de título, lesionando así los derechos del hoy recurrente, denegando su calidad y los derechos de éste;

Considerando, que del análisis de la sentencia hoy impugnada, se comprueba lo siguiente: a) que, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, procedió a ponderar el fondo de la demanda interpuesta ante dicho tribunal de alzada, verificando cada uno de los puntos argumentados por las partes; que asimismo, la Corte a-qua determinó que el acto que contiene la promesa de venta no cumple con los requisitos legales, ya que el propietario no aparece formalizando el referido acto, sino un grupo de personas que afirman que en fecha 24 de agosto del 2006, un representante del Banco Popular había prometido venderle a los ocupantes de los locales comerciales, construidos dentro del inmueble objeto en litis; y que además, la Corte estableció que la promesa de venta alegada es posterior a la venta realizada por el Banco Popular a favor del hoy recurrido señor Rafael Mercado Guerrero, que es de fecha 4 de marzo del 2008, a quién se le expidiera su correspondiente certificado de título, mientras que la promesa de venta a favor del recurrente es del 3 de julio del 2008; b) que se comprueba además del estudio de la sentencia, que la Corte a-qua ofreció contestación, tanto a la alegada ocupación que mantenía el hoy recurrente, como a los testimonios y contrato de alquiler que fue depositado como documento justificativo de sus derechos; indicando la Corte que el hoy recurrente hace una errada interpretación de los hechos y del derecho, en el sentido de pretender otorgarle efectos legales sobre la propiedad a la posesión, pruebas testimoniales y a un contrato de alquiler, que para los bienes inmobiliarios registrados no ejercen ni producen ningún efecto jurídico traslativo de propiedad; todo esto de conformidad con lo que establece la Ley núm. 108-05 Sobre Registro Inmobiliario en su principio IV; procediendo en tal virtud a rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia dictada por el tribunal de primer grado;

Considerando, que lo precedentemente indicado pone en evidencia que el Tribunal Superior de Tierras no solamente conoció el fondo del recurso de apelación, sino que ponderó cada uno de los argumentos presentados por las partes, dando respuesta de manera particular a todos aquellos documentos que el hoy recurrente dice de manera errada que no fueron juzgados o ponderados en igualdad de condiciones;

Considerando, que asimismo, la Corte a-qua valoró y ponderó la promesa de venta depositada, concluyendo de la manera que se hace constar precedentemente; siendo la valoración hecha del documento una cuestión que entra en su íntima convicción, sin que de la misma se pueda derivar o se deduzca la alegada desnaturalización de los hechos; verificándose que al examinar el referido acto, la Corte le dio su verdadero valor y naturaleza; en consecuencia, la sentencia hoy impugnada contiene motivos correctos y suficientes que justifican su dispositivo; por lo que procede rechazar los medios de casación planteados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ramón Javier Hiciano, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central el 10 de agosto del 2011, en relación a la Parcela núm. 126-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho del Doctor Francisco Trinidad Medina , quien afirma 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 2 de octubre de 2013, años 170° de la Independencia y 151° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía, 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 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.