

SENTENCIA DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2013, NÚM. 90

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 9 de septiembre de 2011.
Materia: Tierra.
Recurrente: Miguel Reyes de Paula.
Abogados: Dr. Augusto Robert Castro y Licda. Marisela Mercedes Méndez
Recurrido: Fabián Taveras Domínguez.
Abogados: Lic. Esteban Caraballo Oran y Dr. José Abel Deschamps Pimentel.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 18 de diciembre de 2013.

Presidente: 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 Reyes de Paula, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1574833-7, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 9 de septiembre 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 Dr. José Abel Dechamps, abogado del recurrido Fabián Taveras Domínguez;

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 30 de noviembre de 2011, suscrito por el Dr. Augusto Robert Castro y la Licda. Marisela Mercedes Méndez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0368406-4 y 001-0136432-1, 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 3 de julio de 2012, suscrito por el Lic. Esteban Caraballo Oran y el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1609862-5 y 047-0059826-3, respectivamente, abogado del recurrido;

Que en fecha 6 de marzo de 2013, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, 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 16 de diciembre 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 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, (Transferencia) en relación a la Parcela núm. 92-B-Ref., del Distrito Catastral núm. 15, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 3 de Noviembre del 2010, la sentencia núm. 20104976, cuyo dispositivo se encuentra contenida 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 9 de septiembre del 2011, la sentencia núm. 20113892, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Se acoge en la forma y se rechaza en cuanto al fondo el recurso apelación interpuesto en fecha 17 de diciembre de 2010, suscrito por el Doctor Sabino Quezada de la Cruz, en representación del señor Miguel Reyes de Paula, continuado por el Doctor Augusto Robert Castro y la Licenciada Marisela Mercedes Méndez, en virtud de la renovación de Instancia de fecha 27 de mayo del año 2011, por fallecimiento del primero relativo a la Parcela 92-B-Ref del Distrito Catastral núm. 15 del Distrito Nacional, por los motivos expuestos; Segundo: Se acogen las conclusiones formuladas por la parte recurrida señor Fabián Taveras Domínguez, a través de sus abogados Licdos. Esteban Caraballo y José Abel Deschamps Pimentel, por reposar en pruebas legales; Tercero: Se rechazan las conclusiones vertidas por la parte recurrente el señor Miguel Reyes de Paula, por improcedente; Cuarto: Se confirma la sentencia no. 20104976 de fecha 3 de noviembre del año 2010, dictada por el tribunal de Jurisdicción Original, Distrito Nacional, sala II, cuyo dispositivo es el siguiente: Primero: Rechaza, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones incidentales, así como la del fondo producidas por el señor Miguel Reyes de Paula, representado por el Dr. Sabino Quezada De la Cruz; Segundo: Acoge, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por el Licdo. Fabián Taveras Domínguez, representado por los Licdos. Esteban Caraballo y José Abel Deschamps Pimentel, con la reserva de los derechos para que pueda iniciar los trabajos de deslinde de la porción de terreno adquirido por el señor Miguel Reyes de Paula, dentro del ámbito de la parcela objeto de esta decisión; Tercero: Condena, al señor Miguel Reyes de Paula, al pago de las costas del procedimiento a favor de los Licdos. Esteban Caraballo y José Abel Deschamps Pimentel, quienes afirman haberla avanzados en su totalidad; Cuarto: Ordena, comunicar la presente decisión a la Registradora de Título del Distrito Nacional, a los fines de lugar; Quinto: Se condena en costas del proceso al señor Miguel Reyes de Paula, a favor de los Licdos. Esteban Caraballo Oran y José Abel Deschamps Pimentel, quienes afirman haberla avanzados en su totalidad”;*

Considerando, que el recurrente en su memorial introductorio propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Falta de Motivo y Base Legal. Violación del artículo 2129 del Código Civil; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y Falta de Ponderación de Documentos; **Tercer Medio:** Violación al principio de Racionabilidad consagrado en el artículo 74 y Violación al artículo 40, numeral 15, de nuestra Carta Magna”;

Considerando, que en el memorial de casación indicado precedentemente, el recurrente en el desarrollo de su primer, segundo y tercer medios, reunidos por su vinculación y para una mejor solución en el presente caso, indica como agravios que la sentencia hoy impugnada adolece del vicio de falta de motivos y de base legal, así como de violación al principio de racionalidad y logicidad por observarse en el cuerpo de la misma una carencia de juicio lógico, motivos razonables y pertinentes que justifiquen la misma, en violación, tanto a la ley que rige la materia y al derecho común, como a la Constitución en artículo 74, así como también a los artículos 39, 51, 69 de la misma, relativo al derecho de igualdad, de propiedad y la tutela judicial efectiva y debido proceso y a los tratados internacionales, así como la resolución núm. 1920 del año 2003, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia; toda vez que para llegar a juicio se debe tener un concepto amplio o aprehensivo de lo que se juzga, y reunir dicha sentencia las formas elementales del pensamiento, concepto, juicio y razonamiento, cosa que, afirma el recurrente, brilla por su ausencia, por lo que la decisión atacada no toma en cuenta el artículo 1º, sobre la

primacía de la Constitución y los Tratados, los artículos 6 y 8 de la Constitución, sobre la Supremacía de la Constitución y la Función esencial del Estado, y los artículos 68 y 69 de la misma, relativas a las garantías de los derechos fundamentales, la tutela judicial efectiva y el debido proceso;

Considerando, que en la continuación de su exposición indica la parte recurrente que en cuanto a la falta de base legal, tanto el tribunal de primer grado, como el de segundo grado no especificaron en que texto legal se basaron para dictar sus decisiones, ya que es de principio que los jueces deben de manera clara y transparente señalar en su sentencia los textos aplicados; que la Corte a-qua dicta su sentencia en desconocimiento y violación a lo establecido en la parte infine del artículo 2129 del Código Civil que establece lo siguiente: *“No hay más hipoteca convencional válida, que la que, ya sea en el título auténtico constitutivo del crédito, o en un acto auténtico posterior, declare de una manera especial la naturaleza y situación de cada uno de los inmuebles pertenecientes actualmente al deudor, sobre los cuales consciente la hipoteca del crédito. Cada uno de todos sus bienes presentes pueden someterse a la hipoteca, nominativamente. Los bienes futuros no pueden hipotecarse”*, toda vez que establece la sentencia en su considerando de la página 13, que se convino con contrato de préstamo con garantía hipotecaria en fecha 12 de junio del año 2006, entre los señores Fabián Taveras Domínguez y Miguel Reyes de Paula, comprobándose que el Tribunal Superior de Tierras estaba consciente que estaban frente a un contrato de hipoteca que se convino antes de adquirir el inmueble y que disponer sobre bienes futuros constituyen una violación a la ley que rige la materia;

Considerando, que el recurrente plantea además que el Tribunal Superior de Tierras, desnaturaliza los hechos y no pondera documentos depositados por los hoy recurrentes, ya que si hubiera verificado los mismos, comprobaría que al momento de formalizarse la Hipoteca Convencional, la misma no podía surtir ningún efecto jurídico por no ser la parte hoy recurrente en ese momento propietario del inmueble en litis, sino el Estado Dominicano; que, asimismo, de haber ponderado la Copia Certificada del Acta de Matrimonio del hoy recurrente, señor Miguel Reyes de Paula y el acto de alguacil No. 169/2010 de fecha 09 de marzo del año 2010, del Ministerial Juan Quezada, Alguacil Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentivo de la Demanda en Nulidad de Hipoteca, hubieran verificado que el señor Miguel Reyes de Paula está casado con la señora María Valentín Corali y que de acuerdo con la Ley núm. 189-01, el señor Miguel Reyes de Paula no podía dar en garantía hipotecaria el inmueble en cuestión sin el consentimiento de la esposa, y que existe un documento contentivo de una demanda en solicitud de nulidad de hipoteca ante el tribunal civil, por lo que los jueces ante la Jurisdicción Inmobiliaria debieron sobreseer el conocimiento del expediente para evitar sentencias encontradas; que al no ponderarlo los documentos indicados han violado los derechos fundamentales del hoy recurrente, y lo han colocado en estado de indefensión;

Considerando, que en cuanto al último punto expresado por la parte recurrente, relativo a la no ponderación de documentos, se comprueba del análisis de la sentencia atacada, que la parte recurrente no presentó dicho alegato ni expresa ni implícitamente en sus conclusiones o en sus sustentaciones jurídicas, tampoco consta que haya depositado ante los jueces de fondo documento alguno, a los fines de que fuera verificado, ni consta ningún elemento probatorio que permita a esta Suprema Corte de Justicia verificar que dicho alegato fuera presentado y no ponderado; que además de lo arriba indicado, el hecho de que no exista en la especie el consentimiento de la esposa, es una situación cuyo agravio recae sobre esta cónyuge, siendo un asunto de interés privado y no de orden público, razón por la cual debe ser solicitado por la parte que se considere agraviada o la que haya sufrido un perjuicio, y no por el hoy recurrente, quien fue la persona que concertó el contrato con garantía hipotecaria; por lo que esta Sala de la Suprema Corte de Justicia está impedida de ponderar tal pedimento;

Considerando, que en cuanto a la existencia de un documento numerado como seis (6), que alega la parte recurrente contiene una demanda en nulidad de hipoteca, el recurrente no lo hizo constar en sus

alegatos presentados a la Corte a-qua ni depositó una certificación que permita verificar si ciertamente existe otro tribunal apoderado del conocimiento del presente asunto, cuya litispendencia y conexidad, conforme establece la ley, justificarían el sobreseimiento del caso; tampoco depositó el recurrente cualquier otro documento o el mismo alegado número 6, que pudiera confirmar las aseveraciones del hoy recurrente y dieran lugar a ponderar si la Corte a-qua en su sentencia debió comprobar tal pedimento o alegato y no lo hizo, a los fines y consecuencias jurídicas correspondientes;

Considerando, que finalmente, en cuanto a la alegada falta de motivos, el recurrente realiza sus argumentaciones como críticas genéricas a la sentencia sin profundizar en qué consiste la falta de motivación alegada, y sin desarrollar sus argumentos sobre cuales puntos fueron decididos sin la previa realización del análisis de los hechos y derechos que dieron como resultado la decisión tomada por los jueces de fondo; que en cuanto a esta crítica, al realizarse un análisis detallado de la sentencia impugnada se verifica que la decisión dictada por el Tribunal Superior de Tierras hace constar entre sus motivaciones lo siguiente: *“a) que de la instrucción del expediente y de la pruebas aportadas, la corte comprobó que el señor Miguel Reyes de Paula (deudor) y el señor Fabián Taveras Domínguez, (acreedor) concertaron un préstamo con garantía hipotecaria por la suma de 12,150,820.00 pesos, siendo la garantía del pago una porción de terreno de 926 metros cuadrados ubicados dentro del ámbito de la parcela 92-B-Ref del Distrito Catastral Núm.15, del Distrito Nacional; b) que, el señor Miguel Reyes de Paula justificó su derecho de propiedad del inmueble puesto en garantía en virtud de una resolución dictada por el Tribunal de Tierras de fecha 31 de mayo del 2005, que ordenaba la expedición de un certificado de título a su favor, y que se encontraba pendiente de ejecución ante el Registro de Títulos, sin embargo, se comprobó que la indicada sentencia no fue dictada por el citado Tribunal, quedando sin registrar el derecho puesto en garantía por el señor Miguel Reyes; d) que no obstante el hecho indicado, se ha comprobado que luego el señor Miguel Reyes de Paula adquiere el derecho de propiedad, en fecha 30 de Junio del 2006, mediante contrato de venta condicional convenido con la Administración General de Bienes Nacionales, siendo definitivo en fecha 27 de diciembre del 2007, quedando susceptible de registro en cualquier momento el derecho adquirido por el señor Miguel Reyes de Paula dentro del inmueble objeto de la litis, así como también la inscripción hipotecaria a favor del señor Fabián Taveras Domínguez”;*

Considerando, que de lo precedentemente transcrito, se desprende que el Tribunal Superior de Tierras estableció del estudio de los documentos que reposaban en el expediente, la existencia de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 12 de junio del 2006, convenido entre los señores Fabián Taveras Domínguez y Miguel Reyes de Paula, el cual no fue negado por las partes, y que si bien es cierto que el acto que el señor Miguel Reyes de Paula utilizó para justificar su derecho sobre el inmueble puesto en garantía no era regular, o no fue dictado por el Tribunal competente, también es cierto que se comprobó que posteriormente Miguel Reyes de Paula inscribió el contrato de venta anteriormente descrito, convenido con la Administración General de Bienes Nacionales, de donde dimanar los derechos puestos en garantía frente al acreedor Fabián Taveras Domínguez, haciendo factible, según entiende el Tribunal Superior de Tierras, la solicitud de inscripción del derecho de garantía hipotecaria acordado por las partes;

Considerando, que la Corte a-qua decidió como lo hizo tomando en cuenta el hecho de que el hoy recurrente Miguel Reyes de Paula, concertó un contrato de préstamo poniendo en garantía un inmueble en virtud de una supuesta resolución se aprobaba a su favor la inscripción de un derecho de propiedad, y que luego se evidenció que no era regular y válido la referida resolución; sucediendo que tiempo después el deudor obtuvo la autorización regular para la inscripción a su favor del inmueble en litis; que el hecho de que el contrato de préstamo tiene una fecha anterior a la del registro del derecho de propiedad del inmueble adquirido por el deudor, se debe a que el hoy recurrente Miguel Reyes de Paula, de manera incorrecta hizo constar la existencia de su derecho de propiedad antes de su obtención mediante el registro; por lo que al momento de ser efectuado y regularizado el mismo, el acreedor podía como lo

hizo, exigir el cumplimiento de su prestación y solicitar la inscripción de su garantía hipotecaria, ya que el deudor no puede desconocer sus obligaciones convenidas en un contrato bajo el pretexto de que el mismo fue realizado con anterioridad a la obtención real del derecho; en tal sentido, el Tribunal Superior de Tierras realizó una buena administración de justicia al decidir como lo hizo, la inscripción de la hipoteca, sin que se pueda derivar de esta decisión una violación al artículo 2129 del Código Civil, ya que el inmueble existe y pertenece al deudor; que, se comprueba además que la Corte a-qua, en la página 78 de su sentencia, hace constar los artículos de la ley que contienen los textos legales que sustentan su decisión; en tal sentido, carecen de sustentación jurídica los alegatos de falta de motivos y de base legal planteados por la parte hoy recurrente;

Considerando, que asimismo, se pone en evidencia de lo anteriormente esbozado que la Corte a-qua establece de manera clara los hechos que dieron origen a la causa, dando el justo valor a los documentos aportados y a las comprobaciones realizadas por estos en la instrucción del caso, los que llevaron a forjar su íntima convicción; sin que se verifique en la especie una tergiversación de los hechos que comprueben la alegada desnaturalización; asimismo se verifica que la sentencia hoy impugnada contiene elementos de logicidad y racionalidad suficientes que permiten comprobar los hechos y consecuencias jurídicas que dieron origen al dispositivo de la sentencia dictada bajo el cumplimiento de los preceptos constitucionales relativo a la igualdad, derecho de defensa y el debido proceso; por consiguiente, no se ha incurrido en los vicios alegados por el recurrente y procede rechazar los medios de casación planteados.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Miguel Reyes de Paula, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central el 9 de septiembre de 2011, en relación a la Parcela núm. 92-B-Ref., del Distrito Catastral No.15, 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 Dr. José Abel Deschamps Pimentel, y del Licdo. Esteban Caraballo Oran, 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 18 de diciembre de 2013, años 170° de la Independencia y 151° de la Restauración.

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