



SENTENCIA DEL 12 DE ENERO DE 2011, NÚM. 2

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 21 de agosto de 2009.

Materia:Tierras.

Recurrentes:Federico Antonio Balaguer Almánzar y Eléxida Grullón de Balaguer.

Abogados:Dres. José Antonio Castillo, Vicente Pérez Perdomo y Cecilio Mora

Recurrido:Genaro Hernández Ureña.

Abogado:Dr. Juan E. Avelino Pérez.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 12 de enero de 2011.

Preside: Pedro Romero Confesor.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Federico Antonio Balaguer Almánzar y Eléxida Grullón de Balaguer, dominicanos, mayores de edad, con cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1185350-3 y 001-0174897-8, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad, 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 Dr. José Antonio Castillo, en representación del Dr. Vicente Pérez Perdomo y Cecilio Mora, abogados de los recurrentes Federico Antonio Balaguer Almánzar y Eléxida Grullón de Balaguer;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Juan E. Avelino Pérez, abogado del recurrido Genaro Hernández Ureña;

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 15 de octubre de 2009, suscrito por los Dres. Vicente Pérez Perdomo y Cecilio M. Merán, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0081616-4 y 031-0368969-1, respectivamente, abogados de los recurrentes, 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 7 de octubre de 2009, suscrito por el Dr. Juan Esteban Olivero Félix, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0793085-0, abogado del recurrido;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 25 de agosto de 2010, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

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 terreno registrado en relación con la parcela núm. 110-Ref.-4 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 17 de octubre de 2006, su decisión núm. 165, cuyo dispositivo no aparece copiado en el de la sentencia impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 21 de agosto de 2009, la sentencia ahora impugnada, que contiene el siguiente dispositivo: “Primero: Acoge en la forma por los motivos de esta sentencia y rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación principal, interpuesto por los Dres. Vicente Pérez Perdomo y Cecilio Mora Merán, a nombre de los señores Eléxida Grullón de Balaguer y Federico Antonio Balaguer Almánzar, contra la decisión núm. 2002-5015 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 12 de diciembre de 2006, con relación a la Parcela núm. 110-Ref.-4 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional; Segundo: Acoge en la forma y en el fondo el recurso de apelación incidental, interpuesto por el Dr. Juan Esteban Olivero Félix, a nombre del señor Genaro Hernández Ureña, contra la decisión mencionada en el ordinal anterior; Tercero: Acoge en parte y rechaza parcialmente, por los motivos de esta sentencia, las conclusiones formuladas por el Dr. Juan Esteban Olivero Félix, a nombre del Lic. Genaro Hernández Ureña; Cuarto: Revoca por los motivos de esta sentencia la decisión apelada; Quinto: Declara irregular y, en consecuencia, no surte efecto por

haber sido consentida por quien no tiene calidad para disponerla, la transferencia de la Parcela núm. 110-Ref.-4- del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, hecha por el señor José Luis Hernández Hahn, a favor de los Dres. Federico Antonio Balaguer Almánzar y Eléxida Grullón Balaguer; Sexto: Libra acta que anexo al expediente se encuentra el contrato judicial de cuota litis de fecha 19 de septiembre de 1979, suscrito por los señores Genaro Hernández Ureña y el Dr. Juan Esteban Olivero Félix, legalizado por el notario público de los del Número del Distrito Nacional, Dr. Manuel Ferreras Pérez; Séptimo: Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Cancelar el certificado de título expedido a la Parcela núm. 110-Ref.-4- del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, a nombre de los Dres. Federico Antonio Balaguer y Eléxida Grullón de Balaguer; b) Expedir al indicado inmueble, un nuevo certificado de título, a nombre del Lic. Genaro Hernández Ureña, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal núm. 1936, serie 53, domiciliado y residente en la casa núm. 83 de la calle Félix Mota, Ensanche Los Prados, Santo Domingo, D. N.”;

Considerando, que en su memorial introductivo los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: Primer Medio: Desnaturalización de los hechos; Segundo Medio: Falta de ponderación de los artículos 1116 y 2268 del Código Civil. Falta de base legal;

Considerando, que a su vez la parte recurrida propone en su memorial de defensa, de manera principal, la inadmisión del recurso, alegando que: el mismo resulta incompatible con las disposiciones contenidas en el ordinal D del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, reformado por la Ley núm. 491-08 de fecha 19 de diciembre de 2008, el cual se examina en primer término por su carácter perentorio; pero,

Considerando, que el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, publicada en la Gaceta Oficial núm. 10506 de fecha 20 de febrero de 2009, no contiene la letra “D” ni la disposición que le atribuye el recurrido, que por tanto, el medio de inadmisión propuesto por este último debe ser declarado inadmisibile;

Considerando, que los recurrentes en sus dos medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, alegan en síntesis: a) que el Certificado de Título expedido a favor del vendedor José Luis Hernández Hahn a la fecha de producirse la venta, ni después de 5 años había sido impugnado, que fue el mismo Registrador quien advirtiera que no había óbice para la transferencia y que fue el mismo Tribunal Superior de Tierras quien autorizó las transferencias; que si se examinan los documentos probatorios que fueron sometidos se determinará que estos fueron regularmente expedidos y que para que una sentencia le sea oponible al comprador, éste debe ser puesto en causa, para que pueda defender sus derechos; b) que de acuerdo con los artículos 1116 y 2268, el dolo no se presume, debe probarse y que al contrario, siempre se presume la buena fe y corresponde la prueba a aquel que alega lo contrario; que en la especie, los recurrentes son compradores de buena fe, y corresponde la prueba a aquel que alega lo contrario, porque ellos se enteraron que esa casa se estaba vendiendo, ubican al vendedor y éste les muestra el certificado de título de la misma, libre de cargas y anotaciones, que lo acredita como propietario de dicho inmueble, no obstante, se dirigen al Registro de Títulos y obtienen la información de la legalidad de dicho título y que el mismo fue regularmente expedido al vendedor; que el tribunal a-quo no obstante el recurrido principal como el incidental han encaminado su acción a fines de establecer la mala fe del vendedor y no la de los compradores en la falsa creencia de que con ello probaban la mala fe de estos últimos;

Considerando, que el tribunal a-quo para negarle a los recurrentes calidad de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe, la que han sostenido en todo el curso del proceso sostiene: “Que, es por esos motivos

que este tribunal entiende que no procede retener como elemento de convicción la invocada calidad de “tercero adquirente de buena fe”, sustentada en el artículo 192 de la Ley núm. 1542-47, porque se ha comprobado que la transferencia del inmueble fue el resultado de actuaciones y procedimientos de carácter administrativo, realizados con apariencia de regularidad, pero, en el fondo, con evidente intención de defraudar al recurrido principal y recurrente incidental, que resultó ganancioso ante la Corte de Apelación mencionada”;

Considerando, que también sostiene el tribunal que amparándose en dicho certificado de título el señor José Luis Hernández Hahn transfirió el inmueble a los ahora recurrentes porque en el expediente la parte recurrida ha depositado el Certificado de Título núm. 74-1516 duplicado del dueño, afirmando que el mismo nunca estuvo perdido, sino que lo tenía en su poder, en calidad de cónyuge superviviente de la propietaria y titular del inmueble, por todo lo cual dicho tribunal entiende y así lo expresa en su decisión, en la que dice lo siguiente: “Que por tales comprobaciones y dadas las circunstancias señaladas, este Tribunal entiende que las disposiciones del artículo 192 de la Ley 1542-47 fueron concebidas por el legislador, y procede su aplicación, cuando se someten a esta jurisdicción procedimientos que han sido realizados con el inmueble por vía administrativa, en los cuales se examina y toma en cuenta el cumplimiento de las exigencias de carácter formal; que sin embargo, la situación que se presenta en este caso no puede bajo ninguna circunstancia generar derechos, ni tampoco ser ponderada y decidida conforme al texto legal citado, sobremanera porque quien lo invoca, se ha comprobado, no tenía calidad para disponer del mismo y, contrario al espíritu del art. 192, este tribunal está apoderado, no de un trámite administrativo, sino de una litis de carácter contradictorio”;

Considerando, que ni en la sentencia impugnada, ni en los documentos a que la misma se refiere aparece constancia, mención, ni prueba alguna de que los compradores y ahora recurrentes participaron de alguna manera en las maniobras e irregularidades que se atribuyen a su vendedor José Luis Hernández Hahn; que el hecho de que dicha venta fuera otorgada por el vendedor cuando ya el mismo había apoderado la jurisdicción ordinaria no puede hacer variar el sentido en que deben entenderse las disposiciones de los artículos 86 y 192 de la ya mencionada Ley de Registro de Tierras, excepto en el caso de que se hubiese establecido que los compradores fueron los autores o participaron en los hechos atribuidos a su vendedor, pruebas que no han sido hechas, como lo exigen los artículos 1116 y 2268 del Código Civil;

Considerando, que los artículos 173 y 174 de la Ley de Registro de Tierras núm. 1542 de 1947, al amparo de la cual fue conocida y fallada la presente litis, establecen lo siguiente: “Art. 173.- El certificado de título o la constancia que se expida en virtud del artículo 170, tendrán fuerza ejecutoria y se aceptarán en todos los tribunales de la República como documentos probatorios de cuantos derechos, acciones y cargas aparezcan en ellos, salvo lo que se expresa en el artículo 195 de esta ley. Art. 174.- En los terrenos registrados, de conformidad con esta ley no habrá hipotecas ocultas: en consecuencia, toda persona a cuyo favor se hubiere expedido un certificado de título, sea en virtud de un decreto de registro, sea de una resolución del Tribunal Superior de Tierras, sea en ejecución de un acto traslativo de propiedad realizado a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho terreno libre de las cargas y gravámenes que no figuren en el certificado, excepto los que a continuación se especifican: 1° Cualquier carretera o camino público que establezca la ley, cuando el certificado no indique las colindancias de éstos; 2° Todos los derechos y servidumbres que existan o se adquieren de acuerdo con las leyes de Aguas y Minas; y todos los derechos y servidumbres que existan o se adquieren a favor de las empresas de servicio público, autónomas del Estado”;

Considerando, que los artículos 189 al 191 de la misma ley establecen las formalidades que deben contener los actos y contratos traslativos de derechos registrados y también los que estén destinados a constituir, radiar,

reducir, prorrogar o extinguir gravámenes sobre inmuebles registrados o que de cualquier forma afecten o se relacionen con esos mismos derechos, que tales actos no pueden ser registrados sino desde el momento en que el derecho de que se trate ya se encuentre registrado a nombre de la persona que otorgue el acto de disposición o gravamen, no pudiéndose expedir certificado de título, ni hacerse ninguna mención, anotación o registro, sino cuando el duplicado correspondiente al dueño del derecho registrado le sea entregado al Registrador de títulos, para que éste proceda de conformidad con la ley a cancelarlo o hacer las anotaciones correspondientes, debiendo entenderse que la entrega a dicho funcionario del certificado, constituye una prueba corroborativa de la sinceridad del acto que también se le entrega para su inscripción y registro;

Considerando, que una vez cumplidos los requisitos y formalidades que establecen los artículos 189 al 191 de la citada Ley núm. 1542 de 1947, el nuevo certificado de título tendrá fuerza ejecutoria y se aceptarán en todos los tribunales de la República como documentos probatorios de cuantos derechos aparezcan en ellos y por consiguiente tendrán la protección y la virtualidad de que lo revisten los artículos 173, 174 y 192 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que para que las disposiciones del párrafo único del artículo 192 de dicha ley sean aplicados al adquirente de un inmueble es indispensable que se demuestre que éste ha cometido un fraude o ha participado en el fraude cometido por su vendedor para obtener como resultado de ello el nuevo certificado, la anotación o el registro relativo al derecho sobre el inmueble; que, sin esa prueba no es posible invalidar el nuevo certificado de título, bajo el erróneo entendido de que el adquirente ha actuado de mala fe, porque de acuerdo con el artículo 2268 del Código Civil la mala fe no se presume y quien la alega debe probarla ya que lo que se presume siempre es la buena fe;

Considerando, que de acuerdo con los anteriores razonamientos es criterio de esta corte que las circunstancias mencionadas en la sentencia y como hechos comprobados por el tribunal a-quo en el sentido de que, en la especie, el vendedor señor José Luis Hernández Hans, había incurrido en las irregularidades a que se refiere en su sentencia ahora impugnada, procede significar que esos hechos e irregularidades del vendedor no pueden imputarse ni ponerse a cargo de los compradores, puesto que para ello era necesario que se estableciera en que consistió la comisión o participación de los recurrentes en los hechos fraudulentos a que se refiere la sentencia y que el tribunal comprobó que fueron cometidos por el vendedor;

Considerando, que por todo lo anteriormente expuesto procede acoger los medios del recurso y en consecuencia casar la sentencia por desnaturalización de los hechos y falta de base legal;

Considerando, que cuando la casación de la sentencia tiene lugar por las causas que se acaban de indicar, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 21 de agosto de 2009, en relación con la parcela núm. 110-Ref.-4 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; Segundo: Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 12 de enero de 2011, años 167° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Pedro Romero Confesor, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal.  
Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)