



SENTENCIA DEL 11 DE MAYO DE 2011, NÚM. 17

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 27 de marzo de 2009.

Materia:Tierras.

Recurrente:Ricardo Fortuna Morla.

Abogado:Lic. Juan José Ferreras.

Recurrido:José Ronés.

Abogados:Dr. Rafael Amauris Contreras Troncoso y Licda. Camelia Yanet Mejía Pascual.

TERCERA SALA.

Rechaza

Audiencia pública del 11 de mayo de 2011.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

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 Ricardo Fortuna Morla, dominicano, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 271-2399, domiciliado y residente en el 21 Norseld, New York 1103, EE. UU., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 27 de marzo de 2009, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 23 de abril de 2009, suscrito por el Lic. Juan José Ferreras, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0376536-6, abogado del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 9 de junio de 2009, suscrito por el Dr. Rafael Amauris Contreras Troncoso y la Licda. Camelia Yanet Mejía Pascual, con cédulas de identidad y electoral núms. 008-0001391-4 y 008-0018046-5, respectivamente, abogados del recurrido José Rones;

Visto la Resolución núm. 3714-2009 dictada por la Suprema Corte de Justicia el 13 de noviembre de 2009, mediante la cual declara el defecto del recurrido José Rones;

Visto el auto dictado el 9 de mayo de 2011 por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, 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;

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;

La CORTE, en audiencia pública del 6 de octubre 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 (Nulidad de Acto de Venta) en relación con el solar núm. 22 de la manzana núm. 3844 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en el Distrito Nacional dictó en fecha 29 de febrero de 2008 su decisión núm. 636, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declara: Regular y valida en cuanto a la forma, la instancia de fecha 4 de febrero de 2008, suscrita por el Dr. Rafael A. Fantasía M. y Lic. Juan José Ferreras en representación del señor Ricardo Fortuna Morla, en la que solicitan al tribunal que sea ordenada una reapertura de debates; en cuanto al fondo, rechaza la misma por improcedente, en virtud de las consideraciones emitidas en el cuerpo de la presente sentencia; Segundo: Declara regular y válida, en cuanto a la forma, la instancia introducida en fecha 22 de octubre de 2007, suscrita por el Dr. Rafael Amauris Contreras Troncoso, en representación del señor José Rones, mediante la cual solicitan conocer de la litis sobre derechos registrados, (Nulidad de Acto de Venta), con relación al Solar núm. 22, Manzana núm. 3844, Distrito Catastral núm. 1, del municipio Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, en contra del señor Ricardo Fortuna Morla, por haber sido interpuesta de conformidad con las normas legales vigentes; en cuanto al fondo, rechaza dicha instancia por improcedente, en virtud de las consideraciones vertidas en el cuerpo de la presente sentencia; Tercero: Mantiene con todo su valor legal y fuerza jurídica el Certificado de Título núm. 2006-6133,

de fecha 18 de julio de 2006, que ampara el derecho de propiedad del Solar núm. 22, Manzana núm. 3844, Distrito Catastral núm. 1, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, expedido a favor del señor Ricardo Fortuna Morla; Cuarto: Declara desierta las costas del procedimiento, por no haber sido solicitada su distracción por la parte gananciosa en este proceso; Comuníquese: Al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por el señor José Rones, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 27 de marzo del 2009, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo se transcribe: “Primero: Acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación, interpuesto por el señor José Rones, contra de la Decisión núm. 636, de fecha 29 del mes de febrero del año 2008, dictada por un Juez de tierras de Jurisdicción Original, en relación con el Solar núm. 22 de la Manzana núm. 3844, del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; Segundo: Rechaza las conclusiones presentadas por la parte recurrida, por ser mal fundadas; Tercero: Revoca la decisión núm. 636, de fecha 29 del mes de febrero del año 2008. Dictada por un Juez de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con el Solar núm. 22 de la Manzana núm. 3844, del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, y por vía de consecuencia; Cuarto: Declara nulo el Acto de Venta de fecha 15 del mes de marzo del año 2006. Otorgado por la señora Bienvenida Rones Franco, a favor del señor Ricardo Fortuna Morla, en relación con el Solar núm. 22 de la Manzana núm. 3844, del Distrito Catastral núm. 1, del Municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo y sus mejoras; Quinto: Ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Cancelar el Duplicado del Dueño del Certificado de Título núm. 72-3096, que le fue expedido al señor Ricardo Fortuna Morla, al ejecutarse la venta de fecha 15 del mes de marzo del año 2006, en relación con el Solar núm. 22 de la Manzana núm. 3844, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, que ha quedado sin efecto por medio de la presente y en su lugar expedir otro a favor de la hoy finada, señora Bienvenida Rones Franco, cuyas generales en vida eran: dominicana, mayor de edad, soltera, ama de casa, portadora del pasaporte americano núm. 158876747, domiciliada y residente en la Manzana U, núm. 22, Residencial El Cachón, Cancino, municipio Santo Domingo Este; b) Hacer constar en el Certificado de Título que ampara el Solar núm. 22 de la Manzana núm. 3844, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, que el mismo fue cancelado y expedido a favor de la hoy finada Bienvenida Rones Franco, cuyas generales en vidas eran: dominicana, mayor de edad, soltera, ama de casa, portadora del pasaporte americano núm. 158876747, domiciliada y residente en la Manzana U, núm. 22, residencial El Cachón, Cancino, municipio de Santo Domingo Este; c) Dejar sin efecto cualquier oposición que haya sido inscrita como consecuencia en esta litis”;

Considerando, que en su memorial introductorio el recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: Primer Medio: Interpretación equivocada de los artículos 16 y 56 de la Ley 301 sobre el Notariado; Segundo Medio: Inobservancia de lo establecido en el artículo 8, numeral 5 de la Constitución; Tercer Medio: Errónea interpretación del artículo 1116 del Código Civil; Cuarto Medio: Inobservancia de lo establecido en los artículos 1677 y 1678 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo de los cuatro medios de casación propuestos, reunidos por su íntima relación para ser examinados en conjunto, el recurrente alega en síntesis: 1).- que el tribunal a-quo para justificar su fallo señala en el considerando de la página 16, que de acuerdo con el artículo 16, párrafo I, de la Ley 301 del notariado, se le prohíbe a los notarios, bajo pena de destitución, escriturar actas auténticas o legalizar firmas o

huellas en las cuales sean partes las personas públicas o privadas, físicas o morales o su representante a quienes presten servicio remunerado permanente como empleados, abogados, asesores o consultores, retribuidos mediante el sistema de igualas o de cualquier otro modo, o que tengan alguna disposición en relación con la mencionada persona física o moral. Que las disposiciones a favor de las personas físicas o morales indicadas, contenidas en actas escrituradas o legalizadas por los notarios, en violación a las prohibiciones del señalado artículo serán anulables, pero la nulidad no podrá ser invocada por la parte en cuyo favor el notario preste servicios remunerados permanentemente; pero, sin embargo, resulta, que el Dr. Rafael A. Fantasía M. jamás fue notario ni abogado remunerado de Bienvenida Rones Franco ni de Ricardo Fortuna Morla, y por tanto el acto de confirmación de venta realizada por ellos es válido, por lo que no le son aplicables las disposiciones del señalado artículo 16 de la ley del notariado y consecuentemente no procedía la declaración de nulidad del indicado acto ni la revocación de la sentencia de primer grado; que, en la parte final de la página 7 del fallo impugnado, se establece, que la Licda. Eunices Diloné, abogada, fue quien buscó al Dr. Rafael A. Fantasía M. para que notarizara el acto de ratificación de venta, lo que demuestra que la primera era la abogada del recurrente Fortuna Morla, estableciéndose en la decisión que ella no asistió en su defensa a dicho señor por temor al señor José Rones; que el tribunal a-quo interpretó erróneamente el artículo 16, ya mencionado, de la ley del notariado, en razón de que la parte ahora recurrida no ha alegado que el notario actuante prestara servicios como tal o como abogado a ninguno de los contratantes ni presentó pruebas que lo demostrara, por lo que el tribunal procedió, por presunciones, sin tomar en cuenta que el artículo 16, ya citado, prevé el caso en el que el notario recibe de la persona a quien sirve como tal o como abogado, una remuneración de manera permanente y no cuando, como en la especie, dicho notario legaliza la firma de estos señores, en este caso, sin que ni antes ni después hubiera realizado trabajo alguno a ninguno de ellos; 2).- Que el tribunal a-quo al tomar como base para su decisión el hecho de que el notario que legalizó la firma en el acto de confirmación de venta, actuara posteriormente, conjuntamente con el suscribiente del memorial de casación como abogado de una de las partes, violó e inobservó lo establecido en el artículo 8, numeral 5 de la Constitución, dado que la prohibición contenida en el artículo 16 de la Ley 301 del Notariado, sólo se refiere a aquellos notarios que presten servicios remunerados permanentemente como empleados, abogados, asesores o consultores retribuidos mediante el sistema de igualas o de cualquier otro modo, y en este caso ninguno de los dos abogados que se acaban de mencionar son, ni fueron jamás, notarios, abogados, ni asesores remunerados de las partes que figuran en el acto de confirmación de venta; 3).- El tribunal a-quo expresa en su decisión que se cometieron acciones dolosas tomando como base el acto de confirmación de venta, sin embargo, la contraparte -sigue alegando el recurrente- no ha probado la existencia del dolo, alegando tan solo que para el día de la celebración del acto el recurrente no se encontraba en el país. Las partes firmaron el acto en presencia de testigos, se leyó el mismo para que ellas supieran bien su contenido, estando la hoy fallecida Bienvenida Rones Franco en conocimiento de lo que estaba haciendo; que las personas que figuran en el acto son vecinas del domicilio de dicha señora, las que posteriormente firman una declaración jurada confirmando la situación física y mental; que la señora Bienvenida Rones Franco y Ricardo Fortuna Morla, realizaron una transacción de común acuerdo, sabían lo que hacían; 4).- Que la demanda introductiva sometida al tribunal está basada en la nulidad del acto de venta por causa de lesión y dolo como vicios del consentimiento; que el dolo no se ha probado, y el mismo no se presume; que la lesión, para tomarse en consideración también debe probarse, y para justificar una demanda en rescisión o en nulidad debe llenar ciertos requisitos, según como lo establecen los artículos 1677 y 1678 del Código Civil;

Considerando, que el examen pormenorizado de la sentencia y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto los siguientes hechos: a).- Que según acto bajo firma privada de fecha 15 de marzo de 2006, suscrito entre la señora Bienvenida Rones Franco y el señor Ricardo Fortuna Morla, debidamente

legalizado por el Dr. Rafael A. Fantasía M., notario público de los del número del Distrito Nacional, la primera ratificó en favor del segundo la venta verbal otorgada a este último sobre el siguiente inmueble: “El Solar número veintidós (22), de la Manzana número 3844, del Distrito Catastral número uno (1), del municipio de Santo Domingo Este (antiguo Distrito Nacional), Solar que tiene una extensión superficial de doscientos sesenta y nueve metros cuadrados (269Mt²) y setenta y dos decímetros cuadrados (72Dec²), con todas sus dependencias y anexidades, consistentes en una casa de block, techo de concreto, piso de mosaicos, con los siguientes linderos: al Norte: Solar núm. 4; al Este: Solar núm. 21; al Sur: Calle paralela núm. 16 y al Oeste: Solar núm. 23”; b) Que la Registradora de Títulos del Distrito Nacional expidió una certificación en la que se hace constar que el referido inmueble, o sea, el Solar núm. 22, de la Manzana núm. 3844, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 269.72 Mts², es propiedad de Ricardo Fortuna Morla, dominicano, soltero, pasaporte núm. 271-2329, según consta en el asiento original del Certificado de Título núm. 2006-6-133 en el libro 225, folio 151, hoja 136, el cual se encuentra libre de cargas y gravámenes; c).- Que conforme la Certificación núm. 2007080213, expedida en fecha 2 de agosto de 2007, por la Secretaría de Estado de Interior y Policía (Dirección General de Migración) el señor Ricardo Fortuna Morla, portador del pasaporte núm. 4117056, de nacionalidad dominicana, salió del país el 15 de enero de 2006 y regresó el 11 de noviembre del mismo año; d).- Extracto de acta de nacimiento del señor José Rones, en la que consta que este es hijo de la señora Bienvenida Rones Franco, expedida por el Oficial del Estado Civil de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, registrado con el núm. 02952, folio 0417, libro 134 del año 1963; e).- Que en fecha 21 de mayo de 2007, falleció en un hospital de la ciudad de New York, la señora Bienvenida Rones Franco; f).- Que según instancia de fecha 4 de febrero de 2008, dirigida al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central por el señor José Rones, este solicitó la nulidad del acto de venta de fecha 15 de marzo del 2006, suscrito entre su madre, la señora Bienvenida Rones Franco, como vendedora y Ricardo Fortuna Morla, como comprador del inmueble en conflicto, de cuya demanda fue apoderado un Juez de Tierras de Jurisdicción Original, el que en fecha 29 de febrero del 2008, dictó su decisión núm. 636, cuyo dispositivo se ha copiado precedentemente; g).- Que sobre apelación interpuesta contra la misma por el señor José Rones, el Tribunal Superior de Tierras dictó la sentencia objeto de este recurso;

Considerando, que en la sentencia impugnada el tribunal a-quo establece lo siguiente: “Que frente a los alegatos de las partes, este tribunal ha podido constatar que si bien es cierto que la venta mediante la cual fue transferido el inmueble en litis reúne, aparentemente, todas las condiciones legales para que fuese ejecutada, ha quedado demostrado que el día que se legalizaron las firmas el comprador no estaba en el país y se ha puesto en dudas también la firma de la vendedora, hoy finada, persona de avanzada edad que recibió el impacto de un motorista y tuvo que ser internada, según se desprende de los legajos del expediente; otro aspecto a ponderar es que efectivamente el artículo 16 de la Ley 301 del notario en su Párrafo I, prohíbe de forma clara y precisa que los notarios que hayan sido representantes legales de una persona actúen como notarios públicos, legalizando las firmas de esas mismas personas a quienes representan, asesoran o reciben de cualquier modo remuneración, disposición legal que no ha sido derogada y cuya violación tiene como pena la destitución y, en cuanto al acto en sí, la penalidad es la anulación del acto y, en este caso nos encontramos que el notario que legaliza el acto de transferencia es el mismo representante legal del beneficiario de la transferencia impugnada. Por lo tanto se ha violado esta disposición legal”;

Considerando, que los herederos que impugnan los actos otorgados o supuestamente otorgados por el de-cujus en fraude de sus derechos, pueden ser considerados como terceros y por consiguiente son admitidos a probar por todos los medios, o sea, tanto por documentos como por testigos, la simulación alegada contra dichos actos; que además, la simulación de un contrato puede ser establecida también por presunciones entre las partes, aún a

manera de un contraescrito, cuantas veces se alegue, como ocurre en la especie, que dicho acto oculta un fraude a la ley;

Considerando, que procede significar que los tribunales aprecian soberanamente las circunstancias de donde resulta la simulación o el fraude y que por consiguiente corresponde a los jueces del fondo, en virtud de ese poder soberano de apreciación, declarar, que una operación o transferencia, en razón de las circunstancias de la causa, ha operado, simplemente, una transmisión ficticia de la propiedad y que la misma resulta, por tanto, nula e ineficaz;

Considerando, que al comprobar el tribunal a-quo como resultado de la ponderación de las pruebas aportadas en la instrucción del asunto, tanto documentales como testimoniales, que el actual recurrente y supuesto comprador salió del país el 15 de enero de 2006 y que regresó el 11 de noviembre de 2006, y que resultaba imposible, en esas circunstancias, que al mismo tiempo se encontrara en el país el 15 de marzo de 2006, fecha en la que según el acto de venta se realizó la misma y sobre la base de esa comprobación declarar la nulidad del referido acto de venta, no ha incurrido con ello en ninguna violación a la ley, ni a principio jurídico alguno; que las restricciones que entiende el recurrente a que están sometidos los jueces del fondo en la apreciación de la prueba de los hechos característicos de la simulación, del fraude, de la mala fe, del dolo, carecen de fundamento y deben ser desestimadas, puesto que el poder soberano que tienen dichos jueces para apreciar los hechos y circunstancias de la causa, escapa al control de la casación, excepto en el caso en que los hayan desnaturalizado;

Considerando, que en lo que se refiere a la alegada violación del artículo 16, párrafo I, de la Ley 301 de 1964 sobre el notariado, en la sentencia impugnada se expresa, lo siguiente: “Otro aspecto a ponderar es que efectivamente el artículo 16 de la Ley 301, del notario en su párrafo I, prohíbe de una forma clara y precisa que los notarios que hayan sido representantes legales de una persona actúen como notarios públicos, legalizando las firmas de esas mismas personas a quienes representan, asesoran o reciben de cualquier modo remuneración, disposición legal que no ha sido derogada y cuya violación tiene como pena la destitución y en cuanto al acto en sí, la penalidad es la anulación del acto y en este caso nos encontramos que el notario que legaliza el acto de transferencia es el mismo representante legal del beneficiario de la transferencia impugnada. Por lo tanto se ha violado esta disposición legal”;

Considerando, que la interpretación correcta del artículo 16, párrafo I, de la Ley núm. 301 sobre el notariado, ya citado, y así ha sido juzgado en ocasión anterior por esta corte, es la de que, para que un notario incurra en violación de dicha disposición legal, es necesario, tal como taxativamente lo establece dicho texto, que el notario proceda a escriturar actas auténticas o legalizar firmas o huellas digitales de actas bajo firma privada, en las cuales sean partes las personas públicas o privadas, físicas o morales o sus representantes a quienes (dichos notarios) presten servicios remunerados permanentes como empleados, abogados, asesores o consultores retribuidos mediante el sistema de igualas o de cualquier otro modo, es decir, que para que se declare la nulidad del acto es necesario que se demuestre que el notario que lo instrumenta o legaliza, preste servicios permanentes a quienes sean partes en dichos actos, y que no basta que un notario instrumente o legalice un acto de venta, reciba por ello la remuneración correspondiente como pago de sus honorarios, ni tampoco que posteriormente dicho notario represente ante cualquier tribunal a cualquiera de las partes a cambio de la remuneración profesional correspondiente, para que se considere que con ello viola el referido texto legal, sino que es indispensable que él preste servicios permanentes y en las condiciones que dicho texto legal establece, y no como erróneamente lo entendió y aplicó el tribunal a-quo;

Considerando, que los motivos erróneos no vician la sentencia cuando estas contienen, como en la especie, otros motivos que justifican su dispositivo; que el examen de la sentencia impugnada revela que el tribunal a-quo anuló la venta alegadamente intervenida entre la señora Bienvenida Ronés Franco, como supuesta vendedora, y el recurrente Ricardo Fortuna Morla, como pretense comprador del inmueble objeto de la litis, sobre el fundamento de que cuando dicho contrato se dice firmado por las partes, el último no se encontraba en el país, y porque además, en la instrucción del caso se pone en dudas que la señora Bienvenida Ronés Franco firmara el mismo, motivo que por sí solo justifica el dispositivo de la sentencia impugnada; que, en tales condiciones, los motivos dados por el tribunal a-quo acerca de la presunta firma en Santo Domingo del acto de venta atribuido por el notario actuante al alegado comprador, ahora recurrente, mientras éste se encontraba en los Estados Unidos, lo que resulta materialmente imposible, y la alegada o pretendida firma de la vendedora, que se ha puesto en duda como resultado de la instrucción del caso, por lo que los motivos erróneos arriba mencionados son superabundantes y no vician la sentencia impugnada por ser erróneos y aún cuando no lo sean; que, por todo lo expuesto los medios del recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por el recurrente Ricardo Fortuna Morla, contra la sentencia de fecha 27 de marzo de 2009, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con el Solar núm. 22 de la Manzana núm. 3844, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Declara que no procede condenar en costas al recurrente en razón de que, al hacer defecto el recurrido, no hizo tal pedimento.

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 11 de mayo de 2011, años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. 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