



SENTENCIA DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2011, NÚM. 58

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 18 de marzo de 2008.

Materia:Tierras.

Recurrente:Agustín Araujo Pérez.

Abogados:Licdos. Ana María Núñez Montilla y Cecilio Severino Correa.

Recurridos:Víctor A. Peña Burt y Edgar Tadeo Peña de los Santos.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 28 de septiembre 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 Agustín Araujo Pérez, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0058788-0, domiciliado y residente en la Av. Independencia núm. 3, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 18 de marzo de 2008, 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 12 de mayo de 2008, suscrito por los Licdos. Ana María Núñez Montilla y Cecilio Severino Correa, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0775923-5 y 136-0005497-0, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 2250-2009, dictada por la Suprema Corte de Justicia el 13 de julio de 2009, mediante la cual se declara el defecto de los recurridos Víctor A. Peña Burt y Edgar Tadeo Peña de los Santos;

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 16 de junio de 2010, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, 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 instancia de fecha 25 de febrero de 2004, suscrita por las Licdos. Cecilio Severino Correa y Ana María Núñez, en representación del recurrente Agustín Araujo Pérez, dirigida al Tribunal Superior de Tierras en solicitud de que se ordenara al Registrador de Títulos del Distrito Nacional entregar el certificado de título (duplicado del acreedor hipotecario) que ampara el derecho de propiedad de una porción de terreno de la parcela núm. 412-Porción A-1 del Distrito Catastral núm. 10 del municipio de San Cristóbal, dicho tribunal dictó en fecha 18 de marzo de 2008, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechaza pedimentos de instancia dirigida al Tribunal Superior de Tierras de fecha 25 de febrero del año 2004, suscrito por los Licdos. Cecilia Severino Correa y Ana María Núñez, actuando a nombre y representación del señor Agustín Araujo Pérez, mediante la cual se solicita se ordena a (sic) Registro de Títulos del Departamento de San Cristóbal, la entrega a su representado del certificado de título de acreedor hipotecario, respecto a los derechos de la hoy finada Olga Victoria Burt Caminero, pues no procede; Segundo: Se ordena al Registro de Títulos del Departamento de San Cristóbal, lo siguiente: a) Dejar sin efecto jurídico la inscripción de la hipoteca que se hizo en los derechos de la señora Olga Victoria Burt Caminero, a favor del señor Agustín Araujo Pérez en la parcela núm. 412-Porción-A-1, del Distrito Catastral núm. 10 del municipio de San Cristóbal, pues el otorgante no tenía poder para hacerlo; b) Cancelar el duplicado del acreedor hipotecario, expedido al señor Agustín Araujo Pérez, en relación con los derechos de la señora Olga Victoria Burt Caminero, en la parcela núm. 412-Porción-A-1, del Distrito Catastral núm. 10 del municipio de San Cristóbal, hacer la anotación correspondiente en el certificado de título núm. 19580, o registro complementario, respecto a lo aquí ordenado, o lugar que corresponda, de acuerdo a la nueva normativa; Tercero: Se ordena al señor Edgar Tadeo De los Santos, devolver el dinero recibido del señor Agustín Araujo Pérez, según se desprende de acto de hipoteca ejecutado en Registro de Título que se ha ordenado cancelar y que su representante manifestó esta dispuesto a devolver; Cuarto: Resérvale al señor Agustín Araujo Pérez, el derecho de accionar contra el señor Edgar Tadeo de los Santos, en caso de que no cumpla con el ordinal tercero de la presente; Quinto: Ordenar, al Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central remitir a Registro de Títulos del Departamento de San Cristóbal, la constancia anotada del certificado de título núm. 19580 de acreedor hipotecario, que fue remitido a este tribunal, por este Registro de Título mediante oficio

núm. 011 de fecha 29 de enero de 2008, fines lo ordenado en ordinal segundo letra b, de lo presente; Sexto: Se ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, comunicar esta decisión al Registro de Títulos del municipio de San Cristóbal y a todas las partes con interés en este proceso”;

Considerando, que el recurrente propone como fundamento de su recurso contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: Primer Medio: Errónea interpretación de los artículos 7, 11, 120, 121, 122, 123 y 143 de la Ley núm. 1542 del Registro de Tierras de fecha 11 de octubre del año 1947; Segundo Medio: Errónea interpretación de los artículos 1988, 1989 y 1998 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo de ambos medios, los cuales se reúnen para su examen y solución, el recurrente alega en síntesis, lo siguiente: 1) Que la competencia del Tribunal de Tierras la determina el artículo 7 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras del año 1947 y no el artículo 11 de dicha ley, como erróneamente sostiene la decisión recurrida; que este último se refiere a las facultades y atribuciones del Tribunal de Tierras, formado conforme al artículo 12 de la misma ley por el Tribunal Superior y por los jueces de Jurisdicción Original y, las funciones y atribuciones del primero son diferentes de las de los Tribunales de Jurisdicción Original, puesto que el último constituye el primer grado y, el segundo el último grado de esa jurisdicción, preservándose así el doble grado de jurisdicción que impera en nuestro ordenamiento judicial; que todo dueño de terreno registrado o cualquier interesado en el mismo, así como el abogado del Estado, el director general de Mensuras Catastrales y los registradores de títulos pueden solicitar, según el artículo 143 de la mencionada ley, en cualquier tiempo, del Tribunal Superior de Tierras, quien podrá actuar de oficio, la revisión de la sentencia que ordenó un registro cuando se pruebe que en ella se ha cometido un error puramente material; que con su decisión ahora recurrida el tribunal a-quo ha violado los artículos 13, 15, 18 y 120, 121, 122, 123, 124, 125 y 126 y siguientes de la Ley núm. 1542 ya mencionada, al conocer y fallar la presente litis en lugar de limitarse a requerirle al registrador de títulos el duplicado del acreedor y ahora recurrente o en su defecto apoderar al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para que conozca y falle el mérito de su instancia arriba indicada, pero nunca auto-apoderarse de un asunto que al final resultó litigioso, por lo que violó el doble grado de jurisdicción al recurrente; que toda persona tiene derecho de apelar ante jueces más experimentados; que en el caso, no se trataba de revisar la sentencia que ordenó el registro ni mucho menos de un error material, sino de las negativas del Registrador de Títulos de San Cristóbal a entregar a su propietario el certificado de título del acreedor hipotecario bajo el pretexto de que el poder especial otorgado por la señora Olga Victoria Burt Caminero a su nieto, Edgar Tadeo de los Santos, era para vender y no para hipotecar; que la revisión de un error material no es contenciosa ni litigiosa, no perjudica ni beneficia a nadie ni cambia lo convenido por las partes ni lo decidido jurisdiccionalmente y en este caso la decisión impugnada perjudica al recurrente y beneficia a los herederos de Olga Victoria Burt Caminero; 2) que de la combinación de los artículos 1988 y 1989 del Código Civil, se infiere, que si el mandatario no puede hacer nada que exceda de lo contenido en el mandato, puede hacer todo en tanto permanezca dentro de los límites del mismo, porque el que puede lo más puede lo menos; que Edgar Tadeo Peña de los Santos no excedió los límites del mandato, por el contrario, fue prudente al suscribir el contrato de préstamo hipotecario y no de venta, como lo autoriza el mandato; que el mandante está obligado a ejecutar los compromisos contraídos por el mandatario y no puede obligársele por lo que se haya hecho fuera de los límites del mandato; que en el caso, Edgar Tadeo Peña de los Santos no desbordó los límites del mandato el cual fue tácitamente ratificado por el mandante, quien murió un año y pico después de la ejecución del mismo sin quejarse y es Víctor Augusto Peña Burt, quien dice ser su heredero, el que ha solicitado al tribunal rechazar las pretensiones del recurrente; que la insuficiencia de motivos es evidente en la decisión recurrida y que los razonamientos en que los jueces del tribunal fundamentan dicho fallo viola los artículos 1984 y 1991 del Código Civil; que lo que debió hacer el tribunal a-quo fue ordenarle al Registrador de Títulos

de San Cristóbal entregar al recurrente su certificado de título como acreedor hipotecario y si entendía que el asunto debía resolverse por decisión jurisdiccional debió apoderar a un Juez de Jurisdicción Original y no auto-apoderarse y fallar como lo hizo en violación de la Ley de Tierras;

Considerando, que en la sentencia impugnada el tribunal a-quo expresa lo siguiente: “Que en virtud de las disposiciones del ordinal cuarto de la Resolución núm. 43-2007 de fecha 1ro. de febrero de 2007, dictada por la Suprema Corte de Justicia, los casos pendientes de conocimiento y decisión en los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, recibidos durante la vigencia de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, que al 4 de abril de 2007, estén activos, su tramitación y procedimiento se regirán por la referida ley hasta la decisión, y este caso es un expediente que entró y fue apelado, dentro de las disposiciones de la Ley núm. 1542 del 1947, por lo tanto está regido por la Ley de Registro de Tierras de 1947, aunque en este momento esté vigente la Ley núm. 108-05, todo porque las leyes no tienen efecto retroactivo, salvo cuando y no es el caso”;

Considerando, que también se expresa en dicha sentencia lo que a continuación se transcribe: “Que el presente caso se contrae a una solicitud realizada por una parte interesada, mediante la cual solicita se instruya al Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal que entregue un certificado de acreedor hipotecario, situación prevista en las disposiciones de los artículos 7 inciso 5 y artículo 160 de la Ley núm. 1542 de 1947, por lo tanto es de nuestra competencia; que este proceso se contrae a que el Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal se abstuvo de entregar el certificado de título de acreedor hipotecario del señor Agustín Araujo, bajo el alegato de que el mandato que recibió el señor Edgar Tadeo de la señora Olga Victoria Burt Caminero, fue de vender los derechos que le asistían en la parcela núm. 412-Porción-A-1 del Distrito Catastral núm. 10 del municipio de San Cristóbal, no de hipotecar ese inmueble, por lo tanto no se le podía entregar este certificado duplicado del dueño al señor Agustín Araujo, avalado por un documento de hipoteca, que se hizo con un poder que no dio mandato para hacer esa operación, documento que estaba depositado en el registro de títulos, para justificar la entrega”;

Considerando, que en la decisión recurrida se da constancia de que la señora Olga Victoria Burt Caminero falleció en el curso de este proceso y el señor Víctor Augusto Peña Burt después de ese fallecimiento se ha presentado como único heredero, manifestando que su madre no autorizó hipotecar la propiedad sino venderla y que esa hipoteca debe ser cancelada porque el inmueble no podía ser gravado;

Considerando, que en relación con los agravios invocados por la parte recurrente relativos a la alegada incompetencia del tribunal a-quo para conocer del asunto procede declarar que, cuando el Registrador de Títulos ha procedido a expedir un nuevo certificado de título en base a un documento entre partes o de una sentencia de cualquier tribunal, si en tales documentos se ha incurrido en un error que ha dado a su vez lugar al mismo error al registrarse el derecho, es incuestionable que el único tribunal competente para conocer de dicho error es el tribunal de tierras ya que la enmienda va a reflejarse necesariamente en el certificado de título porque la referida competencia resulta de los artículos 7, 143, 169 y 205 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que el artículo 205 de la ya varias veces citada Ley sobre Registro de Tierras, faculta al Tribunal Superior de Tierras, a solicitud de los registradores de títulos o de las personas interesadas a ordenar la enmienda de un certificado de título o de una anotación en el mismo e inclusive de la cancelación de una inscripción, si en sus enunciaciones figuran derechos o cargas inexistentes o improcedentes, o por haberse comprobado la existencia de un error puramente material en la sentencia o en los documentos llevados al registro para su inscripción; que en la especie, el tribunal a-quo estableció que la finada señora Olga Victoria

Burt Caminero otorgó un poder a Edgar Tadeo Peña de los Santos para vender los derechos que a ella le asistían dentro de la parcela núm. 412-Porción-A-1 del Distrito Catastral núm. 10 del municipio de San Cristóbal y lo que dicho señor hizo fue hipotecar la propiedad y no pagar la deuda originada con esa hipoteca; que cuando el acreedor, fundándose en ese documento de hipoteca y el poder otorgado al que consintió la misma ante el registro de títulos, este funcionario al verificar la documentación que le fue mostrada comprobó que Edgar Tadeo Peña de los Santos no estaba autorizado para consentir esta hipoteca y por vía de consecuencia dicho registrador no entregó el duplicado del acreedor hipotecario porque ya uno de los empleados había inscrito la hipoteca y frente a tal situación solicitó al Tribunal Superior de Tierras que le ordenara al registrador de títulos la entrega de este documento, por lo que el tribunal a-quo dispuso, entonces, que se conociera pública y contradictoriamente ese pedimento, como lo podía hacer, y después de instruir y conocer del asunto lo decidió, como aparece en el dispositivo de la sentencia impugnada, sosteniendo que para el mandatario otorgar esta hipoteca necesitaba de la propietaria un poder expreso que no le había sido otorgado, por lo que desnaturalizando dicho poder y excediéndose en los límites del mismo consintió una hipoteca y no pagó la deuda originada con ella, creando así la situación ilegal que el tribunal a-quo remedió con la decisión impugnada;

Considerando, que el registrador de títulos es juez de la legalidad de los documentos que son sometidos para su registro y puede negarse a ese registro si al examinar la documentación que se le presenta comprueba que la misma no cumple con las formalidades que establece la ley y, como ocurrió en la especie, si comprueba antes o después de inscribir dichos documentos que la referida documentación adolece de irregularidades e inobservancias legales, dirigirse, como correctamente lo hizo, al Tribunal Superior de Tierras para que, conforme al artículo 160 de la Ley núm. 1542 de 1947 disponga lo que debe hacerse en el caso;

Considerando, que consecuentemente, al estatuir así el tribunal a-quo, lejos de incurrir en las violaciones invocadas por el recurrente, hizo una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación de la ley de Registro de Tierras, por lo que los medios de casación propuestos y que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados y en consecuencia procede rechazar el presente recurso.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Agustín Araujo Pérez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 18 de marzo de 2008, en relación con la parcela núm. 412-Porción-A-1 del Distrito Catastral núm. 10 del municipio de San Cristóbal, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Declara que en el caso no procede condenar al recurrente al pago de las costas, en razón de que al hacer defecto los recurridos, no han formulado tal pedimento y por tratarse de un asunto de interés privado, no puede imponerse de oficio.

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 29 de septiembre de 2011, años 168° de la Independencia y 149° 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.

