



SENTENCIA DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2011, NÚM. 52

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 26 de noviembre de 2010.

Materia:Tierras.

Recurrente:Teresa Ventura Conse.

Abogados:Lic. Santo Alejandro Pinales y Dr. Manuel de Aza.

Recurrido:Miguel Heriberto Rosa García.

Abogado:Lic. Alfredo Alonzo.

TERCERA SALA.

Rechaza

Audiencia pública del 30 de noviembre 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 Teresa Ventura Conse, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0001476-0, domiciliada y residente en la calle Paseo de los Reyes Católicos, Edif. M-06, Apto. 101, primer piso, del sector Cristo Rey, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 26 de noviembre de 2010, 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. Alfredo Alonzo, abogado del recurrido Miguel Heriberto Rosa García;

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 11 de enero de 2011, suscrito por el Lic. Santo Alejandro Pinales y el Dr. Manuel de Aza, con cédulas de identidad y electoral núms. 003-0070016-8 y 001-0184833-1, respectivamente, abogados de la 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 2 de febrero de 2011, suscrito por el Lic. Alfredo Alonzo, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0072997-9, abogado del recurrido;

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 23 de noviembre de 2011, 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 litis sobre derechos registrados en relación con el Solar núm. 17-Bis de la Manzana núm. 433, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional (demanda en nulidad de poderes, de actos de ventas y de Certificados de Títulos) el Tribunal de Tierras de jurisdicción original, debidamente apoderado dictó el 27 de julio de 2010, su decisión núm. 20103140, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoge por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones incidentales presentadas por el señor Miguel Heriberto Rosa, representado por el Lic. Ricardo Sánchez Rosa; Segundo: Declara la inadmisibilidad de la presente litis sobre derechos registrados por falta de calidad de la demandante señora Teresa Ventura; Tercero: Condena a la señora Teresa Ventura al pago de las costas, distraendo las mismas a favor y provecho de los Licdos. Richer Cruz Benzán y Ricardo Sánchez Guerrero, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; Cuarto: Se ordena comunicar la presente decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, a los fines de lugar, conforme lo dispone el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de jurisdicción original”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 26 de noviembre de 2010, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo dice así: “Primero: Acoge por los motivos de esta sentencia el medio de inadmisión presentado por el Lic. Alfredo Alonzo, a nombre del señor Miguel Heriberto Rosa García, y en consecuencia, declara inadmisibles por falta de calidad el recurso de apelación interpuesto por el Lic. Santo Alejandro Pinales y el Dr. Manuel de Aza, a nombre de la Sra. Teresa Ventura Conse, contra la sentencia núm. 20103140, dictada en fecha 27 de julio del 2010, por el Tribunal de Tierras de jurisdicción original, con relación al Solar núm. 17-Bis, Manzana núm. 433, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; Segundo: Condena a la parte recurrente al pago de las costas

con distracción en provecho del abogado de la parte recurrida Lic. Alfredo Alonzo, quien afirma haberlas avanzando en su mayor parte; Tercero: Ordena al Secretario General del Tribunal Superior de Tierras Dpto. Central, Lic. Juan Aurelio Luperón Mota lo siguiente: a) el archivo de este expediente, y b) le autoriza desglosar los documentos en manos de quienes demuestren tener calidad para recibirlos”;

Considerando, que la recurrente invoca como fundamento de su recurso contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: Primer Medio: Ilogicidad de la sentencia; Segundo Medio: Violación de los artículos 1347 del Código Civil Dominicano y 89 de la Ley 108-05; Tercer Medio: Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil por falta de motivación en la sentencia recurrida y errónea apreciación de los hechos. Desnaturalización de los hechos; Cuarto Medio: Violación a la ley por errónea interpretación del derecho;

Considerando, que en el desenvolvimiento de los cuatro medios de casación planteados, los cuales se reúnen para su examen y solución, la recurrente alega en síntesis: a) que en virtud de lo que establecen los artículos 1347 del Código Civil y 89 de la ley núm. 108-05, el tribunal a-quo estaba en el deber de determinar si los documentos sometidos al debate (recibos y declaración jurada de testimonio) reunían las condiciones y formalidades exigidas por el segundo de dichos textos y dictar una decisión más justa para ordenar su registro a favor de la recurrente en la oficina del Registro de Títulos, ya que los documentos que constituyen un principio de prueba por escrito pueden admitirse durante el proceso judicial y cuando el terreno está registrado; que en tales condiciones, el tribunal a-quo hizo una mala aplicación del artículo 1347 del Código Civil y violó el artículo 89 de la ley antes señalada; b) que se violó el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por falta de motivación en la sentencia y errónea apreciación de los hechos, desnaturalizando los mismos, puesto que al dictar la sentencia el tribunal a-quo establece que la copia del título presentado por el recurrido, el solar tiene una extensión de Cuatrocientos Tres Punto Veintinueve Metros Cuadrados (403.29 M2), cuando se puede comprobar que según el plano ilustrativo del solar en discusión éste solo tiene una extensión de Ciento Cuatro Punto Veintinueve Metros Cuadrados (104.29 M2.), y que como luego el Tribunal Superior de Tierras confirma esa sentencia con la de primer grado del 26 de noviembre de 2010 esa copia aludida por el tribunal a-quo no se corresponde con la realidad de los hechos a comprobar, por lo que dicha sentencia carece de motivos; c) que el tribunal a-quo ha violado la ley por errónea interpretación del derecho, porque al dictar la sentencia sostiene que la demandante pudiera tener un derecho real accesorio y un derecho por registrar o en condiciones de registrar y que sin embargo la ley núm. 108-05 no habla de demanda en derecho por registrar sino de derechos registrados; pero,

Considerando, que el examen de la decisión impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto que el inmueble en discusión perteneció originalmente en su totalidad a la señora Caridad Ramírez Cues, a cuyo fallecimiento dicho inmueble fue transferido por decisión del Tribunal Superior de Tierras en favor de los sucesores de la de-Cujus, señores Consuelo Nivar Ramírez, Luisa Nivar Ramírez, Alberto Augusto Ramírez, Yolanda Ramírez, Pelayo Ramírez, Gregorio Ramírez y Josefina Ramírez, a quienes les fue expedido el certificado de título núm. 72-4139 en fecha el 18 de octubre de 1972; todos esos sucesores vendieron sus derechos en el inmueble a la señora Gladys Nivar de Scaroina, de tal manera que como consecuencia de todas esas ventas la señora Gladys Nivar de Scaroina, pasó a ser propietaria de todo el inmueble, la que a su vez lo vendió al señor Miguel Heriberto Rosa;

Considerando, que en la sentencia impugnada consta al respecto lo siguiente: “Que en escrito de fecha 1ro. de noviembre de 2010, el Lic. Alfredo Alonzo a nombre de la parte recurrida, sustentó el pedimento de inadmisión

formulado en audiencia, en la forma siguiente: “la calidad por ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria le viene dada al demandante por su condición de propietario del terreno o de algún derecho real accesorio que este pudiera tener sobre el inmueble, lo que no ocurre en la especie; () para tener dicha calidad, el demandante debe haber sido parte de la convención que está bajo cuestionamiento, ya que las convenciones legalmente formadas entre partes no benefician ni perjudican a terceros, y que solo tiene calidad para impugnar una convención aquellos que han intervenido en la misma y sus continuadores jurídicos, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1165 del Código Civil, lo que no ocurre en la especie, en que la naturaleza jurídica de la presente litis sobre derechos registrados ha tenido por objeto y causa de parte de la recurrente, () la señora Teresa Ventura Conse fundamenta sus derechos para actuar en justicia en un recibo manuscrito de fecha 19 de febrero del 1980, donde aparece supuestamente firmando por el señor Pelayo Ramírez Fernández, () donde se hace constar, además de la venta, la entrega de la mejora a la compradora, la señora Teresa Ventura Conse, () pretensión de la recurrente de que el mencionado recibo de la supuesta venta debió ser asumido como un principio de prueba y acto traslativo de propiedad y con vocación registrable, es extemporánea, pues es en el año 2008 que la parte recurrente introduce la supuesta litis en reclamo de su supuesto derecho, esto es, veintiocho (28) años después que los sucesores de la señora Caridad Ramírez Cues, investidos con el título de propietarios del Solar núm. 17-Bis, de la Manzana núm. 433, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, y su mejora, hicieran la primera de tres (3) ventas, a la señora Gladys Nivar Scaroina, por la totalidad de sus derechos, quien a su vez, le vendió al señor Miguel Heriberto Rosa García, quien obtuvo la transferencia de sus derechos como propietario en virtud del certificado de título arriba señalado, () y en ese sentido hay jurisprudencia constante y profusa, que después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registro de Títulos correspondiente, () el señor Miguel Heriberto Rosa García es acreedor de la categoría de tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, resultando que a lo largo de todo este proceso los recurrentes no han podido aportar una sola prueba de que el señor Miguel Heriberto Rosa García no sea el titular de los derechos registrados que le acreditan como propietario del Solar núm. 17-Bis, de la Manzana núm. 433, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, ()”;

Considerando, que también aducen los jueces en su decisión impugnada: “Que por los motivos de esta sentencia, este tribunal ha resuelto acoger las conclusiones incidentales formuladas por la parte recurrida, en consecuencia declarar inadmisibles por falta de calidad el recurso de apelación interpuesto, y condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lic. Alfredo Alonzo, que afirma estarlas avanzando en su mayor parte, como lo hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia”;

Considerando, que era obligación del tribunal a-quo, tal como lo hizo, determinar si el documento sometido por la recurrente reunía las condiciones exigidas por la ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, para que pudiera ser ordenado su registro en la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente, como lo aspiraba y demandaba la recurrente; que, como también lo sostiene el tribunal a-quo en su decisión, los documentos que constituyen un principio de prueba por escrito solo pueden admitirse durante el proceso de saneamiento y no cuando, como en la especie, el terreno está registrado, caso en el cual, los documentos deben estar sometidos incuestionablemente a las disposiciones de la ley; que en tales condiciones resulta evidente que el tribunal a-quo hizo una justa apreciación de los hechos y circunstancias de la causa y una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en desnaturalización alguna y por consiguiente carecen de fundamento los vicios y violaciones denunciados por la recurrente en su memorial introductorio, por lo que procede desestimar los medios propuestos y en consecuencia rechazar el presente recurso.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Teresa Ventura Conse, contra la sentencia de fecha 26 de noviembre de 2010 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con el Solar núm. 17-Bis, de la Manzana núm. 433, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho del Lic. Alfredo Alonzo, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 30 de noviembre 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.

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