



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SENTENCIA DEL 4 DE JULIO DE 2012, NÚM. 13

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 1ro. de julio de 2010.

Materia:Tierras.

Recurrente:Hilda María Santos Morel.

Abogado:Lic. José C. Arroyo Ramos.

Recurrido:Eligio Antonio Pérez.

Abogados:Licdos. Andrés Blanco Henríquez, Víctor Juan De la Cruz Rosario y José Agustín García Pérez y Licda. María Rosa Cruz.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 4 de julio de 2012.

Preside: 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 Hilda María Santos Morel, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0307227-2, domiciliada y residente en los Estados Unidos de Norteamérica, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 1° de julio 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 a la Licda. María Rosa Cruz, abogada del recurrido Eligio Antonio Pérez;

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 14 de octubre de 2010, suscrito por el Lic. José C. Arroyo Ramos, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0031965-0, abogado de la recurrente Hilda María Santos Morel, 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 5 de noviembre de 2010, suscrito por los Licdos. Andrés Blanco Henríquez, Víctor Juan De la Cruz Rosario y José Agustín García Pérez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0248457-7, 031-0094237-8 y 031-0005064-4, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 13 de junio de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Edgar Hernández Mejía, 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una litis sobre Derechos Registrados, en relación al Solar núm. 5-A-Ref-C, Manzana 702, del municipio y provincia de Santiago, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó en fecha 14 de agosto de 2010, la decisión cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: En cuanto a la forma declara buena válida la litis sobre derechos registrados incoada por la señora Hilda María Santos, con respecto al apartamento A-1 del Condominio Residencial Jamsa I, ubicado en el ámbito del Solar núm. 5-A-Refund.-C, Manzana núm. 702 del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Santiago; por haber sido interpuesta en tiempo hábil y de acuerdo a la normativa procesal que rige la materia; Segundo: En cuanto al fondo acoge la litis sobre derechos registrados incoada por la señora Hilda María Santos, con respecto al apartamento A-1 del Condominio Residencial Jamsa I ubicado en el ámbito del Solar núm. 5-A-Refund.-C, Manzana núm. 702 del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Santiago, por ser la misma procedente y reposar en fundamento probatorio y base legal; Tercero: Se declaran nulos, por los motivos expresados en la presente decisión, los siguientes actos: a) Acto poder especial aparentemente firmado por la señora Hilda María Santos, de fecha 5 de julio de 1991, con firmas legalizadas por el Notario Público de los del número para el municipio de Santiago Lic. M. Francisco Olivo; 2) Acto de venta de fecha 7 de diciembre de 1993, aparentemente firmado por los señores Hilda María Santos, representada por la señora Maritza Grullón y el señor Eligio Antonio Pérez, con firmas legalizadas por el Notario Público de los del número para el municipio de Santiago, Dr. Belarminio Antonio Fermín Santos; Cuarto: Acoge parcialmente las conclusiones vertidas por el Lic. José C. Arroyo Ramos, en representación de la señora Hilda María Santos, por ser las mismas parcialmente procedentes, rechazándolas exclusivamente en lo que respecta a la solicitud de condenación en contra del señor Eligio Antonio Pérez, al pago de las

mensualidades percibidas por éste con respecto al pago del alquiler del inmueble de que se trata durante el tiempo de ocupación del mismo, por traspaso dicho pedimento el campo de competencia en razón de la materia de este tribunal; Quinto: Rechaza en su totalidad las conclusiones vertidas por el Lic. José Alejandro González y Andrés Blanco, en representación del Lic. Eligio Antonio Pérez, por ser las mismas improcedentes y carentes de fundamento legal; Sexto: Ordena el desalojo del apartamento A-1 del Condominio Residencial Jamsa I ubicado en el ámbito del Solar núm. 5-A-Refund.-C, Manzana núm. 702 del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Santiago, del señor Eligio Antonio Pérez, así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando dicho inmueble; Séptimo: Ordena a la Oficina de Registro de Títulos de Santiago lo siguiente: a) Cancelar la constancia anotada expedida a favor del señor Eligio Antonio Pérez, y que sirve de fundamento al derecho de propiedad sobre el apartamento A-1 del Condominio Residencial Jamsa I ubicado en el ámbito del Solar núm. 5-A-Refund.-C, Manzana núm. 702 del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Santiago; b) Expedir la correspondiente constancia anotada que sirva de fundamento al derecho de propiedad sobre al apartamento A-1 del Condominio Residencial Jamsa I ubicado en el ámbito del Solar núm. 5-A-Refund.-C, Manzana núm. 702 del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Santiago, a favor de su legítima propietaria señora Hilda María Santos, ciudadana estadounidense, titular del Pasaporte de los Estados Unidos de América núm. 3128984-5, domiciliada en los Estados Unidos de América; c) Levantar cualquier tipo de oposición que se encuentre inscrita sobre el inmueble de referencia como consecuencia de la litis sobre derechos registrados incoada por la señora Hilda María Santos”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó el 29 de octubre de 2009, su sentencia, objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “Primero: Acoge en la forma y en el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 7 de diciembre de 2009, por los Licdos. Andrés Blanco Henríquez, Víctor Juan De la Cruz Rosario y José Agustín García Pérez, en representación del Sr. Eligio Antonio Pérez; Segundo: Acoge las conclusiones formuladas por los Licdos. Andrés Blanco Henríquez, Víctor Juan De la Cruz Rosario y José Agustín García Pérez, en representación del Sr. Eligio Antonio Pérez, por los motivos expresados en esta sentencia; Tercero: Rechaza las conclusiones formuladas por el Lic. José Confesor Arroyo Ramos, en representación de la Sra. Hilda María Santos Morel, parte recurrida, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; Cuarto: Revoca en todas sus partes la decisión núm. 2009-1551 de fecha 14 de octubre de 2009, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en relación con la litis sobre derechos registrados dentro del Solar núm. 5-A-Refund.-C, Manzana núm. 702, del municipio y provincia de Santiago y actuando por propia autoridad y contrario imperio, rechaza la demanda introductiva de instancia en nulidad de poder y acto de venta suscrita por los Licdos. José C. Arroyo Ramos y Darío M. Jiménez, actuando en nombre y representación de la Sra. Hilda María Santos Morel; Quinto: Ordena a la Registradora de Títulos de Santiago levantar cualquier oposición o nota preventiva inscrita en el Solar núm. 5-A-Refund.-C, Manzana núm. 702 del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Santiago, Residencial Jansa I, Apto. A-1, del Bloque II, propiedad del Sr. Eligio Pérez, que tenga como origen la presente litis; Sexto: Condena a la Sra. Hilda María Santos Morel, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Andrés Blanco Henríquez, Víctor Juan De la Cruz Rosario y José Agustín García Pérez, abogados que afirman haberlas avanzado”;

Considerando, que la recurrente propone contra la decisión impugnada, como medios de casación, los siguientes: “Primer Medio: Violación del artículo 8, numeral 2, letra J de la Constitución de la República; Segundo Medio: Violación por inobservancia del artículo 203 de la Ley de Tierras, núm. 1542 de noviembre de 1947; Tercer Medio: Violación de la Ley por falsa calificación de los hechos y por rehusamiento de aplicación de la Ley 1542, en su artículo 189”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio, la recurrente alega en síntesis, lo siguiente: “a) que el Tribunal Superior de Tierras violó el debido proceso al no tomar en cuenta los puntos establecidos en las conclusiones y en el escrito justificativo depositado en la Secretaría del Tribunal; b) que la Corte a-quo tampoco ponderó los actos del protocolo del notario actuante en la venta, Dr. Belarminio Fermín Sánchez, así como los contratos de alquileres posteriores a la venta, uno de ellos legalizado por el mismo Belarminio Fermín Sánchez y donde la supuesta vendedora, representada por la señora Marítza Grullón, aparece alquilando el apartamento que ya se había vendido y otro donde es la vendedora representada por la señora María Fresolina Félix Félix al señor Jaime Rivero, el que fue desalojado por el supuesto comprador”;

Considerando, que se considera violado el derecho de defensa en aquellos casos en que el Tribunal no ha respetado en la instrucción de la causa, los principios fundamentales que pautan la publicidad y la contradicción del proceso, así cuando tampoco se observa el equilibrio y la igualdad que debe reinar en favor de las partes en todo proceso judicial;

Considerando, que en la sentencia impugnada, se da constancia de que el Tribunal a-quo ponderó las conclusiones de la hoy recurrente, justificadas mediante escrito depositado por ante dicho Tribunal en el 3 de marzo de 2010, así como también, todas las pruebas aportadas por las partes; que el hecho de que la Corte a-qua no especificara al momento de motivar su decisión los documentos que según el recurrente eran pruebas determinantes, no implica en modo alguno, que los jueces a-quo incurrieron en el vicio por ella denunciado; por lo que, contrario a lo alegado, en el fallo impugnado se da constancia del cumplimiento y observación por parte de la Corte a-qua, del debido respecto al derecho de defensa de las partes en el proceso; que por consiguiente, el agravio invocado en ese sentido, debe ser rechazado, por carecer de fundamento;

Considerando, que en sustento a su segundo y tercer medio, los cuales se reúnen por su vinculación, la recurrente alega en síntesis, lo siguiente: “a) que la Corte a-qua no ponderó las declaraciones vertidas en la audiencia de fecha 27 de mayo de 1999 por la señora Hilda María Santos, quien afirmó que nunca dio poder a la señora Hilda María Santos para vender su apartamento, así como tampoco la del señor Eduardo Alejo Valerio Díaz, quien en sus declaraciones en primer grado dio por sentado que no conoció la poderdante y que el poder fue redactado en la oficina del Lic. Francisco Olivo por lo que él no la vió firmar dicho poder; b) que la Corte a-qua no consideró las declaraciones de la señora María Fresolina Feliz, vertidas en la audiencia de fecha 6 del mes de febrero del 2008, recogidas en el resulta de la página 6, del fallo de primer grado, entre otras cosas, lo siguiente: “Yo no conocía de la existencia de dicho poder, pero antes de alquilar ese apartamento le pregunte a la señora Maritza y a Doña Cuqui, y me dijeron que si; c) que el Tribunal a-quo falló contrario al informe pericial, al que estaba forzosamente obligado a dar aquiescencia, pues se trata de un informe científico que desnaturalizó los hechos; d) que el Tribunal a-quo no examinó otras transacciones realizadas por Maritza Gullón en nombre y representación de la señora Hilda María Santos, como el préstamo con el Banco Osaka con el mismo poder y otros, ninguno de los cuales fueron impugnados por la recurrida; e) que la Corte a-qua violó la ley, al pretender colocarse en posición contraria a lo dispuesto en artículo 89 de la Ley de Registro de Tierras núm. 1547”;

Considerando, que para motivar su decisión de acoger parcialmente el recurso del cual estaba apoderado, la Corte a-qua estableció en síntesis, lo siguiente: “Que del estudio y ponderación de todas las pruebas depositadas en el expediente ha podido comprobar los siguientes hechos jurídicos: 1) que la Sra. Hilda María Santos Morel, representada por los Licdos. José Arroyo y Darío Jiménez, deposita una instancia en fecha 19 de agosto de 1996, ante el Tribunal Superior de Tierras, demandando la nulidad del acto de fecha 7 de diciembre de 1993,

mediante el cual supuestamente vendía representada por la Sra. Maritza Grullón, en el inmueble de referencia al Sr. Eligio Antonio Pérez, alegando que no había firmado ningún poder; 2) Que en el expediente se encuentran depositados los actos originales enviados por el Registro de Títulos, que sirvieron para la transferencia de este inmueble; a) Poder especial de fecha 5 de julio de 1991, con firmas legalizadas por el Lic. Francisco Olivo, Notario Público de Santiago, otorgado por la Sra. Hilda María Santos, a favor de Maritza Grullón, mediante el cual la autoriza formalmente a vender, enajenar, hipotecar el apartamento A-1, bloque II, primer piso, del Condominio Residencial Jansa I, construido dentro del Solar núm. 5-A-Refund.-C, Manzana núm. 702 del Distrito Catastral núm. 1, del municipio de Santiago; b) Acto de venta de fecha 7 de diciembre de 1993, legalizado por el Dr. Belarminio Fermín Sánchez, mediante el cual la Sra. Maritza Grullón, en representación de la Sra. Hilda María Santos, vende el apartamento anteriormente descrito al Sr. Eligio Antonio Pérez, en dicho acto se verifica una tachadura en el nombre del comprador y en el precio de la venta; 3) Que en el expediente se encuentra depositado el informe de fecha 16 de diciembre de 2002, contentivo del experticio caligráfico hecho a la firma de la Sra. Hilda María Santos, puesta en el poder de fecha 5 de julio del 1991, utilizando como documento de comparación el acto de fecha 27 de noviembre de 1993, mediante el cual adquirió este inmueble, dando como resultado que es compatible con los rasgos caligráficos de dicha señora: también en dicho informe se establece que en el acto de venta de fecha 7 de diciembre de 1993, fue alterado el nombre del comprador, en el cual figuraba el nombre de Ramón De Jesús Rodríguez, el cual fue borrado y sustituido por el de Eligio Antonio Pérez; 4) Que existe en el expediente una declaración jurada de la Sra. Maritza Grullón, de fecha 30 de enero de 1998, ante el Dr. Porfirio Bienvenido López Rojas, Notario Público del Distrito Nacional, mediante el cual declara que ella nunca ha vendido ni ha participado en ningún tipo de contrato de venta al Sr. Eligio Antonio Pérez, sin embargo, nunca se solicitó ni al Tribunal de Primer Grado ni a este Tribunal Superior de Tierras la verificación de dicha firma”;

Considerando, que del análisis de la sentencia impugnada, se advierte que la litis con el inmueble en cuestión, fue interpuesta por la señora Hilda María Santos Morel, por el hecho de que esta había negado la existencia del poder de fecha 5 de julio de 1991, alegando que la firma plasmada en dicho documento no era su firma; que resulta que los jueces a-quo determinaron en base al experticio caligráfico de fecha 16 de diciembre de 2002, que por vía de dicho poder se había exteriorizado la voluntad de la hoy recurrente para vender; que tampoco se incurre en violación al artículo 189 de la antigua Ley núm. 1542, sobre Registro Inmobiliario como sostiene la recurrente, ya que los requisitos que dispone dicho texto legal, son exigibles por ante el Registro de Títulos frente a los actos que se le someten para el registro, no así, de un acto de disposición; que en estos casos, son aplicables las disposiciones del derecho civil en cuanto a las condiciones de validez que deben ser aplicadas por los jueces del Tribunal de Tierras; por lo que procede desestimar los medios que se examinan;

Considerando, que, por el estudio de la sentencia impugnada, esta Suprema Corte de Justicia como Corte de Casación, ha podido verificar que la Corte a-qua hizo una correcta apreciación de los hechos y dio motivos suficientes y pertinentes que justifican lo decidido, sin incurrir en las violaciones denunciadas en los medios que han sido examinados, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos: Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Hilda María Santos Morel, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 1ero. de julio agosto de 2010, en relación al Solar núm. 5-A-Ref-C, Manzana 702, del municipio y provincia de Santiago, cuyo dispositivo se encuentra transcrito anteriormente; Segundo: Condena a la recurrente al pago de las costas y la distrae en provecho de los Licdos. Andrés Blanco Henríquez, Víctor Juan de la Cruz Rosario y José Agustín García Pérez, quienes afirman haberlas avanzados 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 4 de julio de 2012, años 169° de la Independencia y 149° de la Restauración.

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