



SENTENCIA DEL 8 DE FEBRERO DE 2017, NÚM. 27

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 3 de noviembre de 2015.

Materia:Tierras.

Recurrente:Rita Olivary Espino.

Abogados:Dra. Miverva Antonia Rosario Matos y Dr. Samuel Bernardo Willmore Phipps.

Recurrida:Mercedes Fernández Caba.

Abogado:Lic. Nicolás Roques Acosta.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 8 de febrero de 2017.

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 la señora Rita Olivary Espino, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0003824-1, domiciliada y residente en la calle Duarte núm. 17, esq. Carmela Shephard, del municipio de Sánchez, provincia Samaná, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 3 de noviembre de 2015, 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 16 de diciembre de 2015, suscrito por los Dres. Miverva Antonia Rosario Matos y Samuel Bernardo Willmore Phipps, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 010-0017206-2 y 065-0002049-7, respectivamente, abogados de la recurrente Rita Olivary Espino, mediante el cual propone el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 22 de enero de 2014, suscrito por el Lic. Nicolás Roques Acosta, Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0006460-1, abogado de la recurrida la señora Mercedes Fernández Caba;

Que en fecha 18 de enero de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 6 de febrero de 2017, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, Juez de esta Sala, 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, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que se refiere constan como hechos precisos los siguientes: a) que con respecto a la Litis sobre Derechos Registrados (Nulidad Contrato de Venta) interpuesta en fecha 27 de enero de 2012, por la señora Mercedes Fernández Caba, relativa a la Parcela núm. 3760 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio y provincia de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de dicha ciudad para decidir sobre la misma, dictó en fecha 26 de marzo del 2015 la sentencia núm. 2015-00169, cuyo dispositivo figura transcrito en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 30 de abril de 2015, por la señora Rita Olivary Espino, por conducto de sus abogados constituidos y apoderados especiales Dra. Minerva Antonia Rosario Matos y Samuel Bernardo Willmore Phipps, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechaza todas las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida, señora Mercedes Fernández Caba, a través de su abogado, Lic. Nicolás Roque Acosta, en la audiencia celebrada el veintiuno (21) de julio del año Dos Mil Quince (2015), por las motivaciones precedentemente expuestas; Segundo: Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto el treinta (30) de abril de 2015, por la señora Rita Olivary Espino, vía sus abogados, Dres. Minerva Antonia Rosario Ramos y Samuel Bernardo Willmore Phipps, por haber sido hecho en tiempo hábil y conforme a la ley y lo rechaza en el fondo por los motivos expuestos; Tercero: Acoge las conclusiones al fondo vertidas por la parte recurrida, señora Mercedes Fernández Caba, en la audiencia celebrada el diecisiete (17) de septiembre del año Dos Mil Quince (2015), vía su abogado Lic. Nicolás Roque Acosta, por las mismas ser

procedentes y en virtud de los motivos dados; Cuarto: Rechaza las conclusiones al fondo expuestas por la parte recurrente, en la indicada audiencia, vía sus abogados citados anteriormente; Quinto: Condena a la parte recurrente, señora Rita Olivary Espino, al pago de las costas procesales, ordenando su distracción a favor del Lic. Nicolás Roque Acosta, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; Sexto: Ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, remitir la presente decisión al Registro de Títulos de Samaná, para su ejecución, así como también para que radie la nota preventiva que generara el presente proceso en virtud del artículo 36 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; Séptimo: Ordena a la indicada funcionaria el desglose de los documentos que fueren de interés y depositados por cada una de las partes ligadas en la presente litis, en cumplimiento a la Resolución que, en ese sentido, emitiera el Consejo del Poder Judicial; Octavo: Confirmar la sentencia marcada con el núm. 201500169, emitida el veintiséis (26) de marzo del año Dos Mil Quince (2015), por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, en relación con la parcela núm. 3760 del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, la cual en su parte dispositiva dice así: “Primero: Acoger como al efecto acogemos la instancia de fecha 27 de enero de 2012, suscrita por el Dr. Nicolás Roque Acosta, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, matriculado con el núm. 23048-326-00, portador de la Cédula de Identidad núm. 066-0006460-1, con oficina abierta en la calle Duarte, Plaza Italia núm. 36, altos, del municipio de las Terrenas, provincia de Samaná, quien actúa a nombre y representación de la señora Mercedes Fernández Caba, dominicana, mayor de edad, casada, oficios domésticos, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0013624-3, residente en el Naranjito adentro del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná; en la litis sobre terrenos registrados, en la demanda de nulidad de contrato de venta relativo a la venta del Edificio de tres niveles ubicado en la calle El Carmen del municipio de Las Terrenas, dentro de la Parcela núm. 3760 del D. C. núm. 7 de Samaná, matrícula núm. 1700002508, en contra de los señores Ramón Fernández Nuñez, Aurelia Pérez, por haber sido incoada en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; Segundo: Acoger, como al efecto acogemos, de manera parcial, las conclusiones al fondo de la parte demandante, señora Mercedes Fernández Caba, por ser justas y reposar en pruebas y bases legales, en tal sentido, declaramos la nulidad de la venta realizada por el señor Ramón Fernández Nuñez, solo en cuanto al 25% que le corresponde a la señora Mercedes Fernández Caba; Tercero: Rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones tanto incidentales como al fondo de la interviniente forzosa, señora Rita Olivary Espino, por improcedentes, mal fundadas y carente de base legal; Cuarto: Ordenar, como al efecto ordenamos, a la Registradora de Títulos de Samaná, cancelar, la constancia anotada matrícula núm. 1700002508, que ampara los derechos de propiedad de la parcela núm. 3760 del D. C. 7 de Samaná, con una extensión superficial de 110.00 metros cuadrados, expedida a favor de Rita Olivary Espino y expedir una nueva constancia anotada con la misma extensión superficial, en la siguiente forma y proporción: a) 75% a favor de la señora Rita Olivary Espino, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0003824-1, domiciliada y residente en el municipio de Sánchez; b) 25% a favor de la señora Mercedes Fernández Caba, dominicana, mayor de edad, oficios domésticos, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0013624-3, domiciliada y residente en Las Terrenas, como bien propio, casada con el señor Ramón Fernández Nuñez, portador de la Cédula núm. 066-0000689-1; Quinto: Compensar, como al efecto compensamos, las costas del procedimiento”;

Considerando, que en su memorial de casación la parte recurrente propone un único medio de casación contra la sentencia impugnada que enuncia de la manera siguiente: “Unico: Violación a la Ley (Art. 90 de la Ley núm. 108-05 y 1315 del Código Civil, contradicción de motivos”;

En cuanto a la solicitud de inadmisibilidad del

recurso planteada por la parte recurrida.

Considerando, que en sus conclusiones principales contenidas en su memorial de defensa la parte recurrida propone la inadmisibilidad del presente recurso y para ello alega que el mismo resulta inadmisibile por ser violatorio del artículo 5, párrafo II, acápite c) de la Ley núm. 491-08, en virtud de que la sentencia impugnada contiene condenaciones que no exceden la cuantía de 200 salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado vigente al momento en que se interpuso el recurso;

Considerando, que al ponderar este pedimento esta Tercera Sala entiende que el mismo resulta improcedente, ya que en el caso que nos ocupa, las decisiones emitidas por los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria no se refieren a demandas de carácter personal que pongan en juego una condenación de carácter pecuniario o indemnizatorio, sino que se refiere a una litis donde se persigue la nulidad de una venta, lo que indica que el objeto de la misma gira en torno al derecho de propiedad que es de carácter real, por lo que obviamente el texto invocado por la impetrante para justificar su pedimento no aplica en materia inmobiliaria; en consecuencia, procede rechazarlo, sin que tenga que hacerse constar en el dispositivo de la presente sentencia, lo que habilita a esta Sala para conocer del fondo del presente recurso;

En cuanto al recurso de casación.

Considerando, que en el desarrollo del medio de casación propuesto la parte recurrente alega en síntesis lo que sigue: “Que en la parte de motivos de la sentencia impugnada se evidencia que el tribunal a-quo hizo una mala aplicación del derecho, inaplicando las previsiones establecidas en el artículo 90 de la Ley núm. 108-05, ya que dicho tribunal arguye que la hoy exponente sometió su transferencia a la luz de dicha ley y que la misma requiere para realizar la operación una certificación del estado jurídico del inmueble; pero al mismo tiempo se contradice, ya que el mismo Certificado de Título reflejaba el estado civil del vendedor como soltero, lo que es indicativo de que en el Registro de Títulos, al momento de expedirse la certificación de los derechos del vendedor, la misma reflejaba el estado civil tal como figuraba en los registros originales, los cuales dicen que el vendedor es soltero y este es el punto controvertido”;

Considerando, que sigue alegando la recurrente, que a todas luces se demuestra que es una tercera adquiriente a título oneroso y de buena fe, por lo que merece que su operación inmobiliaria sea garantizada por el Estado, tal como lo establece el artículo 2268 del Código Civil que consagra que se presume siempre la buena fe y que le corresponde la prueba a aquel que alega lo contrario y que al momento de la adquisición del inmueble ni siquiera por los comentarios de terceros pudo enterarse de que uno de los vendedores estaba casado; que no obstante lo anterior, se debió tomar en cuenta que el legislador no ha contemplado ningún tipo de obligación a cargo de los adquirientes de derechos registrados, de investigar en ninguna oficina de registros públicos las irregularidades que existían o no en los Certificados de Títulos que amparan derechos registrados, sino que, con la presentación del certificado, que hagan los futuros vendedores, es suficiente para que se determine la existencia de derechos reales principales a favor del titular del Certificado de Título; que al momento de ejecutarse la venta le fue expedida su correspondiente constancia anotada sin ningún tipo de anotación, lo que demuestra que ni antes ni durante la operación existía impedimento alguno que le impidiera adquirir por completo dicho derecho;

Considerando, que alega por último la recurrente, que es ley entre nosotros, de que todo aquel que alega una pretensión, debe probarlo, por lo que en el caso de la especie, y frente a la existencia de terceros compradores,

es a la parte recurrida a quien le corresponde probar la mala fe del tercero, conforme lo dispone el artículo 1315 del Código Civil, lo que no hizo, por lo que su Certificado de Título debe mantenerse incólume, ya que el certificado bajo el cual adquirió y la cédula del vendedor indicaba su estado civil, de soltero y no estableciendo ninguna otra documentación un estado civil contrario al establecido en dichos documentos, la compradora no tenía que hacer otro tipo de diligencia para ver si dicho vendedor era casado, siendo éste el criterio fijado por varias sentencias dictadas por la Suprema Corte de Justicia;

Considerando, que para rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actual recurrente, y por vía de consecuencia acoger parcialmente la litis en derechos registrados, intentada por la actual recurrida, con el objeto de anular en su totalidad el acto de venta mediante el cual adquirió sus derechos dicha recurrente, el Tribunal Superior de Tierras tomó esta decisión luego de acoger y adoptar como suyos los motivos de la sentencia de primer grado que decidió reconocer la validez de dicha venta en un 75% para la recurrente y un 25% para la recurrida y para fundamentar esta decisión dichos jueces procedieron a transcribir los motivos de la sentencia que adoptaron por entender que eran correctos, dentro de los cuales se encuentra el siguiente: “Que del estudio de las conclusiones y documentos depositados por la señora Rita Olivary Espino como interviniente forzosa, es improcedente la solicitud de inadmisibilidad de la demanda, alegando que es un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, y que la misma adquirió a la vista de un Certificado de Título, y si es cierto que la señora Rita Olivary Espino, compró a la vista de un Certificado de Título, no es menos cierto que con la nueva normativa de la jurisdicción inmobiliaria, toda operación inmobiliaria requiere de una certificación del estado jurídico del inmueble y en cuanto a que la demandante no depositó la prueba del dolo, no es cierto, porque todo está bien claro, la señora Mercedes Fernández Caba, no ha vendido sus derechos, quien vende es su esposo, de un bien inmueble que adquirió su esposo, el cual entra en la comunidad legal de los esposos”;

Considerando, que las motivaciones previamente transcritas, adoptadas por el Tribunal Superior de Tierras, para decidir de la forma en que consta en su sentencia, revelan, que dichos jueces incurrieron en una falta de instrucción y de ponderación de elementos sustanciales para decidir, que los condujo a una aplicación incorrecta del artículo 90 de la Ley núm. 108-05, tal como ha sido invocado por la recurrente, y por vía de consecuencia, también aplicaron, de manera inadecuada, el principio de publicidad y de oponibilidad de un derecho registrado que se deriva de dicha disposición legal;

Considerando, que si bien es cierto lo que señalan dichos jueces en su sentencia de que, bajo la normativa inmobiliaria vigente, “toda operación inmobiliaria requiere de una certificación del estado jurídico del inmueble”, el solo hecho de que en la especie la hoy recurrente no se haya provisto de esta certificación, de forma previa a la venta, mediante la cual adquirió sus derechos, no es una razón válida ni suficiente para considerar que al adquirir dicho inmueble la actual recurrente haya actuado de mala fe, tal como fuera manifestado por el tribunal a-quo; ya que dichos jueces debieron de observar, que en todo caso a lo que se estaba exponiendo dicha recurrente ante la ausencia de esta certificación del Estado actualizado del inmueble, era a una operación bajo un riesgo, que dependería de lo que se encontrara inscrito en el asiento registral del referido inmueble;

Considerando, que por consiguiente, esta Tercera Sala entiende, que era deber de los jueces del Tribunal Superior de Tierras, a los fines de que su sentencia estuviera debidamente edificada, precisar si existían en dichos asientos datos inscritos que le fueran oponibles a la hoy recurrente y que por tanto pudieran constituir un derecho con preferencia a la inscripción del Acto de Venta mediante el cual adquirió sus derechos, examen que resultaba imperioso para una adecuada aplicación del principio de publicidad y oponibilidad que se desprende

del indicado artículo 90 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro inmobiliario, así como del Principio II de dicha legislación, normas que fueron obviadas y mal interpretadas por dicho tribunal al dictar su sentencia, conduciendo a que la misma resulte deficiente y que adolezca de argumentos válidos que justifiquen esta decisión;

Considerando, que los motivos de una sentencia constituyen la parte sustancial para la correcta estructuración de la misma, ya que de todos es sabido que los motivos son los que explican la forma de razonar de dichos jueces, permitiendo apreciar si dicho fallo proviene de una correcta aplicación del derecho sobre los hechos por ellos juzgados, a fin de demostrar que la sentencia no proviene de su capricho ni de su arbitrariedad, sino de una aplicación razonable y racional del derecho y su sistema de fuentes, lo que no se advierte en la especie a consecuencia de la ausencia de motivos adecuados que respalden esta decisión; por tales razones, procede acoger el medio examinado y se casa con envío esta sentencia por insuficiencia de motivos lo que además acarrea la falta de base legal;

Considerando, que conforme a lo establecido por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal de la misma categoría del que proviene la sentencia objeto de casación, lo que aplica en la especie;

Considerando, que según lo dispuesto por el artículo 65 de la indicada Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia sea casada por falta o insuficiencia de motivos o de base legal, las costas podrán ser compensadas, lo que aplica en la especie;

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 3 de noviembre de 2015, en relación con la Parcela núm. 3760 del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; Segundo: Compensa las costas.

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 8 de febrero de 2017, años 173° de la Independencia y 157° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez.- Francisco Antonio Ortega Polanco. Cristiana A. Rosario V., Secretaria General.

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