| | |
|---|---|
| Sentencia impugnada: | Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 19 de julio de 2016. |
| Materia: | Tierras. |
| Recurrente: | Ana Mercedes Báez Mateo. |
| Abogados: | Dr. Teófilo Zorrilla Jiménez y Licda. Milagros Chevalier. |
| Recurrida: | Tomara Josefina Aquino Montero. |
| Abogados: | Dr. José Franklin Zabala Jiménez, Licda. Rosanny Castillo de los Santos y Lic. Manuel de Js. Guzmán Peguero. |

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 20 de septiembre 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 Ana Mercedes Báez Mateo, dominicana, mayor de edad, soltera, Cédula de Identidad y Electoral núm. 012-0010055-8, domiciliada y residente en la Av. Thomas Really, Edif. 20, Apto. 102, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 19 de julio de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Teófilo Zorilla Jiménez, abogado de la recurrente Ana Mercedes Báez Mateo;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Rosanny Castillo de los Santos, por sí y por el Dr. José Franklin Zabala Jiménez y el Lic. Manuel de Js. Guzmán Peguero, abogados de la recurrida Tomara Josefina Aquino Montero;

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 5 de diciembre de 2016, suscrito por el Dr. Teófilo Zorrilla Jiménez y la Licda. Milagros Chevalier, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 028-0010422-2 y 028-0013662-0, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 27 de diciembre de 2016, suscrito por el Dr. José Franklin Zabala Jiménez y los Licdos. Rosanny Castillo de los Santos y Manuel de Js. Guzmán Peguero, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 012-0013928-3, 012-0074107-0 y 012-0005874-9, respectivamente, abogados de la recurrida;

Que en fecha 2 de agosto de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, 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 con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, en demanda en nulidad de contrato de venta y cancelación de certificado de título, en relación con la Parcela núm. 70-B-1-F, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana, dictó su sentencia núm. 03222014000318, en fecha 30 de septiembre de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: "Primero: Declara con lugar en cuanto a la forma, la instancia dirigida a este tribunal, recibida a este Tribunal, en fecha 17 del mes de marzo del año 2014, suscrita por el Dr. José Franklin Zabala Jiménez y los Licdos. Rosanny Castillo de los Santos y Manuel de Jesús Guzmán Peguero, en representación de la señora Tomara Josefina Aquino Montero, contentiva de demanda en litis sobre derechos registrados, en nulidad de presunto acto de venta de fecha 10 de agosto del año 2009, legalizado por el Lic. Nolasco Hidalgo Guzmán y cancelación de certificado de título, a favor de la señora Ana Mercedes Báez Mateo, relación a una porción de la Parcela núm. 70-B-1-F, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, dirigida en contra de la señora Ana Mercedes Báez Mateo, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Antonio E. Fragoso Arnaud, Héctor B. Lorenzo Bautista y el Lic. César Yunior Fernández de León, por haberse hecho conforme el procedimiento que nos rige; Segundo: En cuanto al fondo, se rechazan las conclusiones de la parte demandante señora Tamara Josefina Montero, y con ello se rechaza la demanda en litis sobre derechos registrados, en nulidad de presunto acto de venta de fecha 10 de agosto del año 2009, legalizado por el Lic. Nolasco Hidalgo Guzmán y cancelación de Certificado de Título, a favor de la señora Ana Mercedes Báez Mateo, relación a una porción de la Parcela núm. 70-B-1-F, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, dirigida en contra de la señora Ana Mercedes Báez Mateo, por todas las razones anteriores expuestas; Tercero: Se rechazan los demás aspectos de las conclusiones de la parte demandante, por los motivos antes indicados; Cuarto: Como consecuencia de lo decidido en esta sentencia, ordena levantar cualquier inscripción que se haya efectuado en los registros correspondientes, originados como derivación de la presente litis, dejando particularmente sin efecto cualquier asiento que haga constar la presente litis, en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central o en el Registro de Títulos del Departamento de San Juan de la Maguana, por haber cesado la causa que la motivo; Quinto: Condena a la parte demandante señora Tamara Josefina Aquino Montero, al pago de las costas del procedimiento, sin distracción a favor y provecho de ningún abogado, por no haber formulado conclusiones en este aspecto, los abogados de la demanda que obtuvo ganancia de causa; Sexto: Comisiona al Ministerial Marcelino Santana Mateo, Alguacil Ordinario de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan, para la notificación de la presente sentencia, a las personas correspondientes, pudiendo utilizar los servicios de otro ministerial, en caso de que sea menester notificar esta sentencia fuera de los límites territoriales del aguacil comisionado"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: *"**Primero:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora Tamara Josefina Aquino Montero, dominicana, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 012-0077832-0, domiciliada y residente en la calle Luperón núm. 18, provincia San Juan de la Maguana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. José Franklin Zabala Jiménez y los Licdos. Rosanny Castillo de los Santos y Manuel de Jesús Guzmán Peguero, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral núms. 012-0013928-3, 012-0074107-0 y 012-0005874-9, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle 16 de Agosto núm. 23 (altos), provincia San Juan de la Maguana y con domicilio ad-hoc en la Avenida Abraham Lincoln núm. 36, Ensanche Piantini del Distrito Nacional, contra la sentencia núm. 03222014000318, emitida en fecha 30 de septiembre del 2014, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana, con ocasión de la Litis sobre Derechos Registrados, en nulidad de acto de venta, interpuesta por la hoy parte recurrente, por haber sido canalizado siguiendo los cánones procesales aplicables a la materia; **Segundo:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, acoge la misma, esto así, atendiendo a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte considerativa de la presente sentencia, en consecuencia, ordena la transferencia del inmueble denominado como Parcela núm. 70-B-1-F, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de San Juan,*

*provincia San Juan de la Maguana, en virtud del contrato de venta de fecha 6 de febrero del 2004, suscrito entre los señores Bernad Gunter Klobe y Tamara Josefina Aquino Montero, legalizadas las firmas por el Dr. Nelson Reyes Boyer, Notario Público de los del número del municipio de San Juan de la Maguana;* ***Tercero:*** *Ordena el desalojo de la señora Ana Mercedes Báez Aquino y/o cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble descrito precedentemente, por las razones antedichas;* ***Cuarto:*** *Fija una astreinte de quinientos (RD$500.00) pesos dominicanos, por cada día que transcurra, a partir de la notificación de la presente sentencia, para el cumplimiento del abandono del inmueble en cuestión, astreinte que en caso de ser liquidada será a favor del Asilo de Ancianos de San Juan de la Maguana;* ***Quinto:*** *Condena a la señora Ana Mercedes Báez Aquino, al pago de las costas procesales, a favor y provecho del Dr. José Franklin Zabala Jiménez, y de los Licdos. Rosanny Castillo de los Santos y Manuel de Js. Guzmán Peguero, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad;* ***Sexto:*** *Autoriza a la secretaría de este tribunal a desglosar los documentos que integran el expediente, conforme a los inventarios depositados;* ***Séptimo:*** *Ordena a la secretaría de este tribunal notificar esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, para fines de ejecución y 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, así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada" (sic);*

Considerando, que la recurrente propone en su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer Medio**: Violación a la ley, artículos 90 y 91 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; **Segundo Medio**: Desnaturalización de los hechos";

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio propuesto, la recurrente expresa, en síntesis, lo siguiente: "que el contrato de venta entre los señores Bernad Gunter Klobe y la Tamara Josefina Aquino Montero, no obstante tiene fecha anterior, es decir 6 de febrero de 2004, el mismo no fue registrado conforme prevén los artículos 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, por lo que no puede ser oponible a tercero como pretendiera oponerlo a la recurrente, la cual no tenía conocimiento de dicho acto ya que se mantenía oculto y no se le dio publicidad de registro, además, el vendedor no cumplió con la obligación de entrega de la cosa al dominio y posesión del comprador y la de garantizar de la cosa, lo que es señal de que la compradora no exigió dicho cumplimiento como debió hacer todo comparador"; que sigue alegando la recurrente, de que "como comprador si dio cumplimiento de publicidad y registro a su acto de compra, y expedido su certificado de título";

Considerando, que en la sentencia impugnada se advierte, que de la ponderación de las piezas acreditadas durante el debate, el Tribunal a-quo pudo establecer los hechos siguientes: "a) que la señora Ana Mercedes Báez Mateo, poseía el derecho de propiedad sobre una porción de 725 metros cuadrados, ubicada en el ámbito de la Parcela núm. 70-B-1-F, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, según la constancia anotada, matrícula núm. 2000002447, emitida en fecha 25 de enero del 2011, por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; b) que la señora Ana Mercedes Báez Mateo, adquirió sus derechos de propiedad sobre el citado inmueble, en virtud de la compra que le hiciera al señor Bernd Gunter Klobe, mediante el acto de venta de fecha 10 de agosto de 2009, legalizadas las firmas por el Lic. Nolasco Hidalgo Guzmán, notario público de los del número del municipio de San Juan de la Maguana; c) que la señora Tamara Josefina Aquino Montero, reclama la titularidad del inmueble de marras, por haberlo comprado al señor Bernd Gunter Klobe, mediante el acto de venta de fecha 6 febrero del 2004, legalizadas las firmas por el doctor Nelson Reyes Boyer, notario público de los del número del municipio de San Juan de la Maguana";

Considerando, que el asunto controvertido gira en torno a que la hoy recurrida, había comprado el inmueble

objeto del litigio con anterioridad a la compra que hiciera del mismo la actual recurrente, en la que la recurrida alegaba haber comprado al vendedor el cincuenta por ciento de los derechos del inmueble, por tratarse de un bien adquirido por ambos en una relación de hecho que había concluido, y que luego de la negociación, permitió que el vendedor siguiera habitando el inmueble mientras ella salió del mismo; y la recurrente alegaba que había comprado el inmueble antes de contrae matrimonio con el vendedor y que su negociación fue registrada primero ante el Registro de Títulos; que la demanda interpuesta por la actual recurrida, la señora Tamara Josefina Montero, fue rechazada en primer grado, en razón de que su contrato de venta no fue registrado conforme prevé la Ley número 108-05, y la apelación de tal decisión, interpuesta por dicha señora, el Tribunal a-quo al acoger el recurso, ordenó la trasferencia del inmueble en litis a favor de la señora Tamara Josefina Montero, por entender que la negociación de la señora Ana Mercedes Baez Mateo, fue simulada en detrimento de la señora Tamara Josefina Montero;

Considerando, que el Tribunal para acoger la demanda en nulidad de acto de venta, respecto a la simulación alegada por la señora Tamara Aquino Montero, manifestó haber verificado las situaciones de hechos siguientes: "a) que el notario que intervino en el contrato argüido de simulado, no pudo precisar con claridad la fecha en que legalizó las firmas de los contratantes, y de que admitió no haber inquirido al señor Bernd Gunter Klobe, para saber si era casado, lo cual era de vital importancia por tratarse de un acto de disposición voluntaria, que implicaba la transferencia de un derecho de propiedad; b) contradicciones en los testimonios dados en audiencia, las cuales retuvo, puesto de que mientras la señora Ana Mercedes Baez Mateo aseguraba que comenzó a frecuentar al señor Bernd Gunter Klobe por las referencias dadas por el doctor Nolasco Hidalgo Guzmán, notario actuante, este último, por su parte, indicaba que no lo conocía con anterioridad a la negociación**;** c) que la señora Ana Mercedes Baez Mateo aseguraba que los trámites de venta se realizaron en junio de 2009, mientras que el acto cuestionado daba cuenta de que fueron suscrito el 10 de agosto de 2009 y registrado en la Procuraduría en fecha 9 de diciembre de 2010; d) que la señora Ana Mercedes Baez Mateo alegaba haber recibido el certificado de título que amparaba su derecho de propiedad sobre el inmueble en litis, antes de la muerte de su vendedor, señor Bernd Gunter Klobe, sin embargo, del expediente se extrajo, que el citado señor falleció el día 23 de noviembre de 2010 y el certificado de título fuera emitido en fecha 25 de enero de 2011, por lo que dicho documento no pudo haber sido entregado en fecha anterior, y de que todo unido al hecho de que el vendedor y la compradora registrada estaban casado desde el 7 de marzo del 2010, lo de que sin dudas producía una situación que facilitaba la simulación en el contexto dilucidado";

Considerando, que luego las verificaciones de tales hechos, y de la valoración conjunta de los elementos de convicción analizados por el Tribunal a-quo, para proceder acoger la solicitud de transferencia a favor de la señora Tamara Josefina Montero, manifestó, que el "acto criticado ha sido simulado en detrimento de los intereses de la señora Tamara Josefina Montero, y le restaba al aludido acto todo tipo de eficacia, que consistió en la venta de fecha 10 de agosto de 2009, entre los señores Bernd Gunter Klobe y Ana Mercedes Baez Mateo, por no haber sido eficaz dicha venta, y sí retener la eficacia del acto de fecha 6 de febrero de 2004, entre los señores Bernd Gunter Klobe y Tamara Josefina Montero, de que si bien constaba en fotostática, la jurisprudencia constante, que cuando esto no es contradicho, las mismas han de tenerse como válidas";

Considerando, que es importante señalar, que si bien la prueba de la simulación debe ser hecha esencialmente mediante un contraescrito, no por testimonios y ni por presunciones cuando se trata de terrenos registrados, esto es así cuando la simulación es invocada por una de las partes contratantes en una transacción formalizada entre ellos; pero, cuando la simulación es alegada por un tercero, en relación al acto que se invoca de que el inmueble ha sido distraído, sea de la persecución de un acreedor o excluido de una sucesión, incluso para mantener el usufructuario de un inmueble, se puede probar por todos los medios de pruebas;

Considerando, que aún cuando un acto de venta reúna las condiciones de publicidad y formalidades que establece la ley, nada se opone, a que el mismo sea declarado simulado y hecho en fraude de la persona que lo impugna, si de los hechos y circunstancias de la causa se desprende tal simulación, puesto que la simulación contractual se revela por elementos indiciarios y coherentes en base a cuestiones de hechos que permitan a los jueces de fondo, apreciar si la manifestación de voluntades nominalmente expresadas en un contrato, obedece a

la realidad de los hechos en ello plasmado, o si por el contrario, se trata de una situación jurídica aparente, ficticia y distinta de la verdadera, o si responde a otra finalidad jurídica, puesto que lo simulado como apariencia engañosa, carente de causa, urdida con una finalidad ajena al propósito que se finge;

Considerando, que sobre los elementos de juicio apreciados por el Tribunal a-quo, esta Tercera Sala, los estima suficientes y que prueban, que la negociación efectuada entre los señores Bernd Gunter Klobe y Ana Mercedes Baez Mateo, constituyó un traspaso simulado y doloso, realizado exclusivamente con el propósito de sustraer el inmueble vendido, del patrimonio de la señora Tamara Josefina Montero, toda vez que fue verificado por el Tribunal a-quo, que el hecho de que el señor Bernd Gunter Klobe vendiera el inmueble en litis, a la señora Ana Mercedes Baez Mateo y a los ocho meses después de esa negociación, contrajera matrimonio con la misma, es decir, con la compradora, deviene como la forma de que el inmueble entrara al patrimonio de su futura esposa, la señora Ana Mercedes Baez Mateo, por lo que no desvirtúa el carácter simulado del acto de venta pactado entre ellos, sino al contrario, como el elemento presente para dejar sentada la simulación, sumado a las contradicciones en los testimonios de la misma señora Ana Mercedes Baez Mateo y el Notario público actuante en su acto de venta con el señor Bernd Gunter Klobe, lo que constituyó un traspaso simulado y doloso, realizado con el propósito exclusivo de sustraer el inmueble vendido a la primera compradora, independientemente, la primera compradora no inscribiera su adquisición y la segunda se adelanta a llevar la suya al Registro, como ocurre en la doble venta, que en principio la venta inscrita que colisione con la no inscrita, mantiene la fe pública, que obedece de manera inmediata a una razón de orden público que afecta a la esencia estructural de los derechos reales y al fundamento de interés general, que hacer efectiva la garantía constitucional de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, a menos que por decisión jurisdiccional que por los efectos del fraude, fuera declarada nula por simulación la venta registrada, posibilitando así al Registrador correspondiente la cancelación de su inscripción, contrario a lo alegado en sus medios por la recurrente, quien por inscribir primero pretende mantener la titularidad de un derecho real inscrito en fraude de los derecho de quien había comprado primero; por tales motivos, al Tribunal a-quo ordenar la transferencia del inmueble litigioso a favor de la primera compradora, actuó apegado al derecho, en una correcta apreciación de los elementos de juicio apartados al debate y a la ley, por tanto, procede rechazar el medio analizado;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio propuesto, la recurrente expresa, lo siguiente, “que el Tribunal estableció erróneamente que al momento de la firma del contrato de venta, entre los señores Bernad Gunter Klobe y Ana Mercedes Báez Mateo, estaban casados, cuando lo cierto es que para la fecha 10 de agosto de 2009, en que se suscribió el contrato de venta del inmueble en litis, ellos no estaban casados entre sí, y estaba dicha señora en plena libertad de realizar actos jurídicos de cualquier naturaleza”; que como se advierte, de dicho alegado, el cual no atañe a una crítica o vicio de la sentencia impugnada, que es lo que exige el artículo 5 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, por tanto, dicho alegato resulta imponderable; por tales motivos, procede rechazar el último medio propuesto, y por ende, el presente recurso de casación;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero**: Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Ana Mercedes Báez Mateo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 19 de julio de 2016, en relación a la Parcela núm. 70-B-1-F, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae a favor de los Licdos. Rosanny Castillo de los Santos y José Manuel Guzmán Peguero y del Dr. José Franklin Zabala J., quienes afirman haberlas avanzado 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 20 de septiembre de 2017, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.