SENTENCIA DEL 17 DE MARZO DE 2010, NÚM. 4

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 26 de febrero de 2008.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Héctor Cabrera.
Abogados:	Dr. Héctor Bienvenido Montero De los Santos y Bienvenido Jesús Montero Santos.
Recurridos:	Henry Ramón Lizardo Cabral e Ingrid Damaris Pérez Lorenzo.
Abogado:	Dr. Juan Bautista Luzón Martínez.

LAS SALAS REUNIDAS

Casa

Audiencia pública del 17 de marzo de 2010.

Preside: Jorge A. Subero Isa.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Héctor Cabrera, dominicano, mayor de edad, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-185678-1, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 26 de febrero de 2008, 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. Bienvenido Montero De los Santos, abogado del recurrente Héctor Cabrera;

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 4 de junio de 2008, suscrito por el Dr. Héctor Bienvenido Montero De los Santos y Bienvenido Jesús Montero Santos, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0186844-6 y 001-0254771-8, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios que indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de julio de 2008, suscrito por el Dr. Juan Bautista Luzón Martínez con Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0075299-7, abogado de los recurridos Henry Ramón Lizardo Cabral e Ingrid Damaris Pérez Lorenzo;

Visto el auto dictado el 4 de marzo de 2010, por el Magistrado Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Rafael A. Luciano Pichardo, Julio Ibarra Ríos, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado, Jueces de esta Corte, para integrar las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en la especie de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley núm.

25-91 del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 11 de febrero de 2009, estando presentes los Jueces: Eglys Margarita Esmurdoc, Segunda Sustituto de Presidente, en funciones de Presidente; Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, José A. Uribe E., Miriam Germán y Manuel Alexis Read Ortiz, asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por el recurrente, así como los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, 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 terreno registrado (Impugnación de deslinde y subdivisión) en relación con la Parcela núm. 38 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó el 11 de marzo de 2004, su Decisión núm. 8, cuyo dispositivo es el siguiente: "1ro.: Se declara inadmisible por tardío el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Bienvenido Montero De los Santos, en representación del Sr. Héctor Cabrera, contra la Decisión núm. 8, de fecha 11 de marzo de 2004, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con los Solares núms. 12 y 13, de la Manzana núm. 5033, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, y Parcela núm. 38, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional; 2do.: Ejerciendo las atribuciones de Tribunal revisor, confirma, en todas sus partes, la Decisión núm. 8 de fecha 11 de marzo del 2004, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción original, en relación con los Solares núms. 12 y 13, de la Manzana núm. 5033, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente: Falla: Solar núm. 12, Manzana 5033, D. C. núm. 1, Distrito Nacional, Solar núm. 13, Manzana 5033, D. C. núm. 1, Distrito Nacional; **PRIMERO:** Rechazar, como rechazamos, las conclusiones formuladas en audiencia por el Sr. Héctor Cabrera, por intermedio de sus abogados constituidos Dres. Bienvenido Montero De los Santos y Alba Luisa Beard, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **SEGUNDO:** Acoger, como acogemos, las conclusiones presentadas en audiencia por el Sr. Henry Lizardo Cabral y la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, por intermedio de su abogado Dr. Juan Bautista Luzón Martínez, por estar ajustadas a la ley; **TERCERO:** Acoger, como acogemos, las conclusiones sostenidas por la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, en su escrito de fecha 3 de abril de 2003, por estar ajustadas a la ley; **CUARTO:** Declarar, como declaramos, anulada la resolución de fecha 20 de marzo de 1998, sobre los Solares Nos. 12 y 13, de la Manzana No. 5033, D. C. núm. 1, del Distrito Nacional, y en consecuencia, sin efecto jurídico; **QUINTO:** Disponer, como disponemos, la cancelación de los Certificados de Títulos núms. 98-2877 y 98-2978, que corresponden a los Solares núms. 12 y 13, Manzana núm. 5033, D. C. núm. 1, del Distrito Nacional, respectivamente; **SEXTO:** Disponer, como disponemos, la comunicación de esta decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional; c) que sobre el recurso de casación contra esta última sentencia, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, dictó el 17 de enero de 2007, una decisión con el siguiente dispositivo: "**PRIMERO:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 9 de junio de 2005, en relación con la Parcela núm. 38 y los Solares núms. 12 y 13 de los Distritos Catastrales núms. 4 la primera y 1 de la Manzana núm. 5033, los dos últimos del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el conocimiento y solución del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, con su asiento en la ciudad de San Francisco de Macorís; **SEGUNDO:** Compensa las costas"; d) que en virtud de dicho envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dictó en fecha 26 de febrero de 2008, la decisión objeto de este recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: "Solares núms. 12 y 13 Manzana 5033 del Distrito Catastral núm. 1 Santo

Domingo, Distrito Nacional: **PRIMERO:** Acoger como al efecto acoge en cuanto a la forma y rechazar en cuanto al fondo, el recurso de apelación recibido por ante la Secretaría del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha siete (7) siete (7) del mes de abril del año dos mil cuatro (2004), contra la Decisión núm. ocho (8), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santo Domingo, en fecha once (11) del mes de marzo del año 2004, incoado por el Dr. Jesús Montero De los Santos, con relación a los Solares núms. 12 y 13, Manzana 5033 del Distrito Catastral núm. 1 de Santo Domingo, Distrito Nacional, en virtud de los motivos expuestos; **SEGUNDO:** Rechazar como al efecto rechaza, las conclusiones vertidas por el Dr. Bienvenido de Jesús Montero De los Santos, conjuntamente con el Lic. Fausto Mateo, en representación del Sr. Héctor Cabrera, con relación a los Solares 12 y 13, Manzana 5033 del Distrito Catastral núm. 1 de Santo Domingo, Distrito Nacional, en virtud de los motivos expuestos; **TERCERO:** Acoger como al efecto acoge, las conclusiones vertidas por la Licda. Digna Celeste Espinosa Soto, por sí y por el Dr. Juan Bautista Luzón Martínez, en representación del Sr. Henry Ramón Lizardo Cabral y la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, con relación a los inmuebles de referencia, en virtud de los motivos expuestos; **CUARTO:** Confirmar, la Decisión núm. ocho (8) dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santo Domingo, en fecha once (11) del mes de marzo del año 2004, con relación a los Solares núms. 12 y 13 Manzana 5033 del Distrito Catastral núm. 1 de Santo Domingo, Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente reza así: **PRIMERO:** Rechazar, como rechazamos, las conclusiones formuladas en audiencia por el Sr. Héctor Cabrera, por intermedio de sus abogados constituidos Dres. Bienvenido Montero De los Santos y Alba Luisa Beard, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **SEGUNDO:** Acoger, como acogemos, las conclusiones presentadas en audiencia por el Sr. Henry Lizardo Cabral y la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, por intermedio de su abogado Dr. Juan Bautista Luzón Martínez, por estar ajustadas a la ley; **TERCERO:** Acoger, como acogemos, las conclusiones sostenidas por la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, en su escrito de fecha 3 de abril de 2003, por estar ajustadas a la ley; **CUARTO:** Declarar, como declaramos anulada la resolución de fecha 20 de marzo de 1998, sobre los Solares núms. 12 y 13, de la Manzana núm. 5033 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, y en consecuencia, sin efecto jurídico; **QUINTO:** Disponer, como disponemos, la cancelación de los Certificados de Títulos núms. 98-2977- y 98-2978, que corresponden a los Solares núms. 12 y 13, Manzana núm. 5033, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, respectivamente; **SEXTO:** Disponer, como disponemos, la comunicación de esta decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional";

Considerando, que el recurrente en su memorial introductivo propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del artículo 742 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Falta de base legal; **Tercer Medio:** Desnaturalización de las pruebas y falta de motivación; **Cuarto Medio:** Violación del derecho de defensa;

Considerando, que en el desenvolvimiento de los cuatro medios de casación propuestos, los cuales por su estrecha relación se reúnen para su examen y solución, el recurrente alega en resumen, lo siguiente: a) que de los considerandos, consignados en las páginas 31 y siguientes de la sentencia impugnada, se llega a los siguientes razonamientos: 1) que según contratos núms. 252 y 253 del 26 de octubre de 1987, el Estado Dominicano por conducto de la Dirección General de Bienes Nacionales, vendió a Miami Ruiz de Madera, dos porciones de terreno correspondientes a los Solares 12 y 13 en el ámbito de la Parcela núm. 38-Parte, de la Manzana núm. (Sic) del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, actuales Solares 12 y 13 de la Manzana núm. 5033 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, con extensiones superficiales de 735 y 466 metros cuadrados respectivamente, habiéndose pagado al Estado la suma inicial exigida por la venta de dichos solares; 2) que el 21 de octubre de 1987 Miami Ruiz Rivera

de Madera, vendió a Héctor Cabrera los derechos que tenía en dichos solares, lo que originó que el 9 de febrero de 1989, el Estado Dominicano formalizara la venta definitiva a favor del actual recurrente Héctor Cabrera; 3) que entre las estipulaciones contenidas en este último contrato se estableció que el mismo debía ser sometido al Congreso Nacional para su aprobación, conforme el artículo 55 inciso 10 de la Constitución de la República, enviándose el mismo mediante oficio núm. 4467 del 20 de diciembre de 1995 y remitido por el Poder Ejecutivo al Congreso Nacional el 13 de marzo de 1996; 4) que cumplida la tramitación legal reglamentaria el recurrente obtuvo en fecha 24 de marzo de 1998 los Certificados de Títulos núms. 98-2977 y 98-2978 expedidos por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional; 5) que por el ordinal tercero del contrato intervenido entre el Estado Dominicano y el actual recurrente se establece que el comprador se compromete a iniciar la construcción del solar objeto del mismo, respetando las reglamentaciones urbanísticas del sector en un plazo no mayor de un año a partir de la fecha de dicho acto, en cuya cláusula 4 se expresa que la violación del artículo anterior conlleva la rescisión de pleno derecho de dicho contrato; que en sentido general, en la especie se trata, según el recurrente, de una litis sobre terreno registrado o impugnación de deslinde, intentada por Henry Ramón Lizardo Cabral e Ingrid Damaris Pérez Lorenzo contra él, en relación con los solares ya citados; b) que por los documentos, hechos y circunstancias del proceso el recurrente alega no saber de donde saca el Tribunal de Jurisdicción Original y también el Tribunal a-quo que la Dirección General de Bienes Nacionales puso en mora para que diera cumplimiento a lo establecido en los ordinales tercero y cuarto del contrato de venta de los inmuebles y además para que aceptara una suma de dinero en devolución por la rescisión unilateral de dicho contrato, situaciones éstas recogidas únicamente del escrito llevado al expediente por la Dirección General de Bienes Nacionales, sin que exista constancia alguna al respecto; c) que no es cierto que el recurrente aceptara ni admitiera en dichos contratos la existencia de cláusula de pacto comisorio, por lo que se trata de una equivocación del tribunal la aplicación de dicha figura jurídica en su perjuicio, más aún cuando a la fecha del año indicado no tenía la titularidad de dichos inmuebles, y de estar prohibidos además la aplicación de la misma en la materia que nos ocupa, conforme el artículo 742 del Código de Procedimiento Civil y otras disposiciones legales; que en la hipótesis de que en los ordinales tercero y cuarto de dichos contratos se establecieran las referidas condiciones, la rescisión de pleno derecho de los mismos constituye un pacto comisorio puro y simple que no puede ni debe admitirse por ser concebido por procedimientos turbios, torcidos, con la intención de engañar, a fines de enriquecimiento ilícito, totalmente prohibidos en derecho, por lo que no podrían aniquilarse automáticamente los citados contratos intervenidos al efecto entre las partes, puesto que lo contrario sería hacer desaparecer la modalidad jurídica de la ejecución procedimental de cualquier convención y la violación consecuente del artículo 742 del Código de Procedimiento Civil; d) afirma el recurrente, que por su estrecha vinculación los medios segundo, tercero y cuarto invocados por él contra la sentencia impugnada están integrados en el desarrollo del primer medio, como se expresa antes e invoca además violación al artículo 2088 del Código Civil, según el cual no se hace el acreedor propietario del inmueble por la sola falta de pago en el término convenido; que cualquier cláusula en contrario es nula, pudiendo en este caso el acreedor proceder a la expropiación de su deudor por las vías legales; pero,

Considerando, que en el último considerando de la página 33 de la sentencia impugnada el Tribunal a-quo expresa lo siguiente: "que con anterioridad a la solicitud de autorización del deslinde de fecha 17 de septiembre de 1997 para Héctor Cabrera, el Estado Dominicano había rescindido de pleno derecho los contratos de transferencia formalizados con dicho señor y ofreció restituirle los valores del precio de compra y en consecuencia pasa a venderle la porción de 756.41 metros cuadrados a la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo en fecha 4 de noviembre de 1994…"; que no obstante, esa afirmación del tribunal, no hay constancia alguna de la fecha, forma y mediante que acto el Estado Dominicano

procedió unilateralmente a la rescisión de los contratos de ventas suscritos con el recurrente; que en tales condiciones la sentencia impugnada debe ser casada por falta de base legal.

Por tales motivos, **PRIMERO:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 26 de febrero de 2008, en relación con los Solares núms. 12 y 13 de la Manzana núm. 5033 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el conocimiento y solución del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **SEGUNDO:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por las Salas Reunidas 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 del 17 de marzo de 2010, años 167° de la Independencia y 147° de la Restauración.

Firmado: Jorge A. Subero Isa, Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Hugo Álvarez Valencia, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado. 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 él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do