SENTENCIA DEL 30 DE MARZO DE 2011, NÚM. 36

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 9 de marzo de 2010.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Jaime Antonio Morey Malla.
Abogados:	Dr. Jacobo Simón Rodríguez y Lic. Lorenzo Antonio Pichardo.
Recurrida:	Consejo Estatal del Azúcar (CEA).
Abogados:	Dres. Ramón A. Vargas Peña y Tomás Montero y Licda. Digna Celeste Espinosa.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 30 de marzo 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 Jaime Antonio Morey Malla, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 097-0002222-2, domiciliado y residente en Santiago de los Caballeros, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 9 de marzo 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 Dr. Tomás Montero, por sí y por el Dr. Ramón A. Vargas Peña, abogado del recurrido Consejo Estatal del Azúcar (CEA);

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 26 de abril de 2010, suscrito por el Dr. Jacobo Simón Rodríguez y el Lic. Lorenzo Antonio Pichardo, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0004313-2 y 031-0147355-5, respectivamente, abogados del 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 14 de mayo de 2010, suscrito por el Dr. Ramón A. Vargas Peña y Licda. Digna Celeste Espinosa, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0243844-7 y 001-0726462-4, respectivamente, abogados del recurrido;

Visto el auto dictado el 29 de marzo de 2011, por el magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, para integrar la sala 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;

La CORTE, en audiencia pública del 16 de febrero de 2011, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, 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 terreno registrado (Demanda en reconocimiento y ejecución de contrato de venta) en relación con la parcela núm. 5 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en San Pedro de Macorís, debidamente apoderado, dictó el 11 de noviembre de 2008, su decisión núm. 2008-0240, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Que debe rechazar, las conclusiones vertidas por el señor Jaime Antonio Morey Malla, representado por el Lic. Lorenzo Antonio Pichardo, con relación a la demanda en litis sobre derechos registrados, demanda en reconocimiento y ejecución de contrato de compraventa, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Que debe acoger y acoge, las conclusiones vertidas por el Consejo Estatal del Azúcar (Cea) representado por el Dr. Enrique Martínez, quien a su vez está representado por los Dres. Rafael Núñez Pepen y José Arturo Ceballo Cedano, por ser justas y reposar en pruebas legales; **Tercero:** Que debe condenar y condena, al señor Jaime Antonio Morey Malla, al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho al Consejo Estatal del Azúcar (Cea) a través de sus abogados apoderados Dres. Rafael Núñez Pepen y José Arturo Ceballo Cedano, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad"; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por el Dr. Jacobo Simón Rodríguez y el Lic. Lorenzo Antonio Pichardo actual recurrente, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central rindió en fecha 9 de marzo de 2010, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo dice así: **Primero:** Acoge en cuanto a la forma y en parte en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 4 de febrero del año 2009, suscrito por el Dr. Jacobo Simón Rodríguez y Lic. Lorenzo Antonio Pichardo, actuando a nombre y representación del señor Jaime Antonio Morey Malla, contra la decisión núm. 2008-0240, de fecha 11 de noviembre del año 2008, dictada por el Juez de Jurisdicción Original, con asiento en San Pedro de Macorís, referente con una litis sobre terrenos registrados, demanda en reconocimiento y ejecución de contrato de compraventa, en relación con la Parcela núm. 5 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís; **Segundo:** Acoge en parte, las conclusiones presentadas por el representante legal de la parte recurrente; **Tercero:** Rechaza las conclusiones presentadas por el representante legal de la parte recurrida, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Cuarto:** Revoca la decisión núm. 2008-0240, de fecha 11 de noviembre del año 2008, dictada por el Juez de Jurisdicción Original, con asiento en San Pedro de Macorís, referente a una litis sobre terrenos registrados, demanda en reconocimiento y ejecución de contrato de compraventa, en relación con la Parcela núm. 5 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos en el cuerpo de la sentencia; **Quinto:** Ordena al Consejo Estatal del Azúcar, continuar con los trámites tendentes a venta a favor del señor Jaime Antonio Morey Malla, los cuales fueron autorizados el 16 del mes de febrero del año 2001, en relación con una extensión superficial de 10m, 850 Mts2., dentro de la Parcela núm. 5 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís;, de acuerdo al Poder de Venta núm. 83-98, para vivienda familiar, enunciado en tasación realizada en el año 2001, por ese departamento Estatal, según documento que reposa en el expediente, pues no existe ningún impedimento lógico por el cual debe dejarse sin efecto esta transacción comercial;

Sexto: Se compensan las costas del procedimiento";

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada el siguiente medio de casación: **Único:** Violación a los artículos 1583 del Código Civil Dominicano y 141 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que en el desarrollo del único medio de casación propuesto el recurrente alega en síntesis, que los jueces que dictaron la sentencia impugnada valoran las pruebas en el sentido de la existencia de un acuerdo entre las partes en el que determinaron cual era el objeto de ese acuerdo, pero no dan motivos para no acoger la solicitud de declaratoria de la existencia de un contrato consensual de venta, limitándose a ordenar la continuación de unos trámites burocráticos para la realización de un contrato de venta que en forma consensual se había realizado y se quedo en que el vendedor prepararía el instrumento de dicha venta; que pidió mediante conclusión se declarara por sentencia la existencia del acuerdo consensual y se ordenara el traspaso, una vez cumplidas las formalidades legales, y que al no hacerlo violaron las disposiciones del artículo 1583 del Código Civil, por lo que en consecuencia dicha sentencia debe ser casada;

Considerando, que el recurrido, a su vez también solicita la casación de la sentencia de referencia, alegando en primer lugar, que no existe en el expediente ningún contrato escrito entre las partes; que el señor Morey Malla, aduce que tenía una posesión de terreno registrada a nombre del Ingenio Porvenir de más de 30 años; que en 1989 se le llamó para tratarle asuntos relacionados con la ocupación de dichos terreno y no fue hasta el 2001 que se acercó a regularizar la misma mediante un recibo de pago de la mensura y tasación; que estos recibos no le dan derecho a ocupar el terreno, lo que constituye una negligencia del recurrente Morey Malla para regularizar su situación por haber transcurrido 30 años sin haber pagado el mismo, no obstante las diligencias del Consejo Estatal del Azúcar (CEA) a los que no obtemperó; que en relación con la certificación de la Dirección de Operaciones Inmobiliarias del Consejo Estatal del Azúcar (CEA), que da constancia de que no existe contrato de venta de terreno a nombre del señor Morey Malla, hasta tanto que el cliente no paga el 35% del valor del terreno, el caso se mantiene como una solicitud que no genera ningún derecho; que para adquirir un inmueble propiedad del Estado Dominicano esto debe someterse no solo a los artículos 1582 y siguientes del Código Civil, sino además a las disposiciones del artículo 128 de la nueva Constitución; que el recurrente Morey Malla, no posee registrado a su nombre ningún derecho que lo acredite como propietario y no ha probado la ejecución de contrato al respecto; que es competencia de los tribunales civiles conocer de la demanda en ejecución de contrato, por todo lo cual pide también la casación de la sentencia impugnada;

Considerando, que siendo el contrato un acuerdo de voluntades que crea obligaciones, su interpretación no puede ser otra cosa que la investigación de lo que ha sido efectivamente la común intención de las partes contratantes;

Considerando, que en el presente caso el tribunal a-quo motiva su sentencia, ahora impugnada, de la forma siguiente: "Que frente a las pruebas aportadas y los alegatos presentados por las partes en la instrucción de este caso, se desprende que entre el señor Jaime Antonio Morey Malla y el Consejo Estatal del Azúcar, existían tramitaciones tendientes a transferirle a este señor una porción de terreno dentro de la Parcela núm. 5 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Pedro Santana, provincia San Pedro de Macorís, que no llegaron a formalizarse mediante un acto de venta definitivo, pero existen pruebas fehacientes de esta situación; ahora bien, los procedimientos a seguir en esos procesos son de la responsabilidad del organismo estatal correspondiente, en este caso solo hemos constatado las primera tramitaciones, pero esto no significa que no existiese, en principio, ese acuerdo, por lo tanto no es veraz

decir que no existían estos compromisos entre las partes hoy envueltas en esta litis, pues ha quedado demostrado que el señor Jaime Morel Malla, ocupaba desde hacía muchos años la porción hoy reclamada, dadas las tramitaciones para adquirir estos terrenos tenía con se organismo estatal y que en ese lugar el señor Jaime Antonio Morel Malla tenía una casa, pues de lo contario no tenía razón de ser, que la misma, a raíz de estas incidencias se le destruyera; que ha quedado claramente establecida la existencia de tramitaciones y pagos a fines de tratar de obtener esa porción de terreno, el cual fue ofertado por el Consejo Estatal del Azúcar, según notificaciones que reposan en el expediente";

Considerando, que contrariamente al argumento que en el curso del proceso ha venido sosteniendo el Consejo Estatal del Azúcar, en el sentido de que no existe contrato de venta entre él y el recurrente, en la sentencia se expone que como resultado del estudio y ponderación de los documentos aportados y de la instrucción del asunto, se desprende, "Que si bien ha quedado demostrado el compromiso existente entre esta persona física y moral, existe una situación y es que hemos advertido negligencia en ambas partes para consumar esta operación, pues se evidencian largos períodos entre las comunicaciones y un requerimiento violatorio del Consejo Estatal de Azúcar al señor Jaime Antonio Morey Malla de 72 horas para regularizar la compra, en el cual, según legajos fue contestado por esa parte interesada, sin lograr la culminación de este proceso; que no obstante lo expuesto, toda trasmisión de derechos registrados tiene su procedimiento a seguir y más aún cuando el inmueble pertenece a un órgano estatal; por lo tanto entendemos que no existiendo ningún impedimento razonable para dejar sin efecto las tramitaciones previas que ha realizado el Consejo Estatal del Azúcar con el señor Jaime Antonio Morey Malla, procede ordenar que se continúe con las mismas hasta llenar los procedimientos legales para que el señor Jaime Antonio Morey Malla, pueda obtener los derechos que comenzó a tramitar ante el Consejo Estatal del Azúcar, dentro de la Parcela núm. 5 Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, según se desprende de los documentos que reposan en este expediente, que aunque no comprometen de forma expresa a la institución, entendemos debe existir una fuerza mayor, para dejar sin efecto una transacción comercial ya comenzada y no hemos encontrado la justificación lógica para que no se realice la trasmisión de derechos con el hoy recurrente; que procede acoger en parte el recurso de apelación incoado y ordenar lo que hoy le corresponde, pues ha quedado demostrado que existían tramitaciones previas tendientes a obtener por compra la porción ocupada por el señor Jaime Antonio Morey Malla, dentro de la Parcela núm. 5 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís";

Considerando, que como se comprueba por lo expuesto en la sentencia impugnada, el tribunal a-quo ha entendido y llegado a la convicción de que en la especie, del examen de los documentos pruebas y circunstancias del proceso que resulta indiscutible que entre las partes, desde hace tiempo, se han producido conversaciones, acuerdos, discusiones y condiciones diversas en relación con la venta a favor del recurrente se ha comprometido el recurrido, Consejo Estatal del Azúcar, aún cuando el contrato escrito no se haya producido aún, por la demora con que ambas partes han manejado la negociación de la porción de terreno comprometida en la presente litis, mediante la que el recurrente persigue que se declare y reconozca la existencia de dicha venta y pide la ejecución de la misma;

Considerando, que el artículo 1583 del Código Civil dispone expresamente lo siguiente: "Art. 1583.- La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de pleno derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada";

Considerando, que del estudio pormenorizado de la sentencia impugnada se infiere que el recurrente en numerosas ocasiones ha requerido repetidamente al recurrido el cierre definitivo de la operación de

venta en su favor de la porción de terreno a que se contrae la litis y que el recurrido, o sea, el Consejo Estatal del Azúcar (CEA) no ha demostrado la disposición de cumplir, como vendedor, con sus obligaciones, negándose implícitamente no obstante las terminantes y claras disposiciones del texto legal antes copiado;

Considerando, contrariamente también a la renuente actitud del recurrido al negarse a completar los trámites legalmente requeridos para que previo pago en su favor o previo acuerdo de ese pago se pueda realizar la transferencia en favor de dicho recurrente del inmueble objeto de la presente litis, resulta incuestionable que tal como lo establece el artículo 1583 del Código Civil, conjuntamente con el artículo 1589 del mismo Código;

Considerando, que al haber decidido el tribunal a-quo reconocer la existencia de la venta de que se trata, pudo también y no lo hizo, tomar en consideración el precio y las condiciones de dicha venta y ordenar, si procediere, la transferencia del terreno en discusión, condicionada dicha transferencia al pago del precio convenido entre las partes en ordenar al Registrador de Títulos correspondiente a la inscripción a favor del vendedor del privilegio del vendedor no pagado a fin de que dicho inmueble sirva de garantía para el pago del precio convenido, en lugar de dejar que las partes continúen con la tramitación de un asunto, no obstante las diferencias y dificultades existentes entre ellas, todo de conformidad y aplicación del Principio VIII de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario;

Considerando, que en vista de la solución que por la presente sentencia se dará al caso, resulta innecesario pronunciarse sobre el recurso incidental de casación interpuesto por el recurrido Consejo Estatal del Azúcar (Cea), en razón de que con motivo del envío que será dispuesto, él tiene el derecho y la oportunidad de formular ante el Tribunal de envío los argumentos que considere convenientes a su interés;

Considerando, como en la sentencia no se exponen los motivos que tuvo el tribunal a-quo para no disponer la terminación de la litis, sino por el contrario la discusión entre las partes de los trámites necesarios para dejar definitivamente cerrada la operación de que se trata, procede compensar las costas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 9 de marzo de 2010, en relación con la Parcela núm. 5 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís, 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, con asiento en Santiago; **Segundo:** Compensa las costas.

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 marzo de 2011, años 168° de la Independencia y 148° 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