| | |
|---|---|
| Sentencia impugnada: | Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 19 de noviembre de 2009. |
| Materia: | Tierras. |
| Recurrentes: | José Antonio Larrauri Caba y Wendy Giselle Larrauri Caba. |
| Abogado: | Dr. José Alberto Ortiz Beltrán. |
| Recurrido: | Mercedes Berenice De la Cruz Liriano. |

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 3 de febrero de 2016.

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 José Antonio Larrauri Caba y Wendy Giselle Larrauri Caba, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1475642-2 y 001-1314959-5, respectivamente, domiciliados y residente en esta ciudad de Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 19 de noviembre de 2009, 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 29 de marzo de 2012, suscrito por el Dr. José Alberto Ortiz Beltrán, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1190099-9, abogado de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 3549-2013, dictada por la Tercera Sala la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 22 de agosto de 2013, mediante la cual declara el defecto de la recurrida Mercedes Berenice De la Cruz Liriano;

Que en fecha 16 de diciembre de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 relación con el Solar núm. 4, del de la Manzana núm. 2464, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dicto su sentencia núm. 3745 de fecha 12 de noviembre de 2008, cuyo dispositivo aparece transcrito en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: *"**Primero:** Se acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto*

*al fondo por los motivos que constan en el cuerpo de esta sentencia el recurso de apelación de fecha 29 de enero de 2009, suscrita por el Dr. Lionel V. Correa Tapounet, en representación de los Sres. José Antonio Larrauri Caba y Wendy Giselle Larrauri Caba, contra la sentencia núm. 3745, del 12 de noviembre de 2008, dictada por el Juez de Jurisdicción Original, con relación a la Litis sobre Derechos Registrados, que se sigue en el Solar núm. 4, Manzana 2464, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional;* ***Segundo:*** *Se rechazan, por carentes de base legal, las conclusiones presentadas por la parte recurrente, más arriba nombrada, y se acogen las conclusiones presentadas por el Lic. Carlos Joaquín Arias Alvarez juntamente con la Licda. Priscila María Joaquín, por sí y por la Dra. Abrahana Rodríguez, en representación de la Sra. Mercedes Berenice De la Cruz, parte recurrida, por ser conformes a la ley;* ***Tercero:*** *Se condena al pago de las costas del procedimiento a los Sres. José Antonio Larrauri Caba y Wendy Gissel Larrauri Caba con distracción y provecho de los Licdos. Carlos Joaquín Arias Alvarez, Priscila María Joaquín y Abrahana Rodríguez, quienes las están avanzando en su mayor parte;* ***Cuarto:*** *Se confirma, por los motivos precedentes, la sentencia recurrida, más arriba descrita, cuyo dispositivo rige de la manera siguiente: "****Primero:*** *Acoge la instancia dirigida al Tribunal Superior de Tierras, en fecha 18 de diciembre de 2006, suscrita por el Lic. Carlos G. Joaquín Alvarez, actuando a nombre y representación de la Sra. Mercedes Berenice De la Cruz Liriano, mediante la cual apoderan al Tribunal para conocer de la Litis sobre Terreno Registrado, en relación al Solar núm. 4, Manzana 2464, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional;* ***Segundo:*** *Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: a) Cancelar la constancia anotada duplicado del dueño del certificado de título núm. 2000-9800, expedida a favor de los Sres. José Antonio Larrauri Caba y Wendy Giselle Larrauri Caba, con relación al inmueble identificado como el apartamento núm. 201, del Condominio Residencial César Alexander I, en el Solar 4, Manzana 2464, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, con un área de construcción de 140.34 metros cuadrados; b) Mantener con todo su vigor y fuerza legal la constancia anotada en certificado de título (duplicado del dueño) núm. 2003-9800, que ampara los derechos de propiedad sobre el inmueble identificado como el apartamento núm. 201, del Condominio Residencial César Alexander I, edificado en el Solar núm. 4, Manzana 2464, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, con un área de construcción de 140.34 metros cuadrados, expedido a favor de Mercedes Berenice De la Cruz Liriano, con un área de 140.34 Mts2., libre de cargas y gravámenes;* ***Tercero:*** *Se ordena la comunicación de la presente al Registrador de Títulos del Distrito Nacional y a las partes interesadas";*

Considerando, que los recurrentes en su memorial introductivo proponen contra la sentencia impugnada el siguiente medio de casación: **Único Medio**: Falta de ponderación de los elementos probatorios. Desnaturalización de los hechos;

Considerando, que del desarrollo del único medio de casación los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente; a) que la corte a-quo al momento de evacuar su fallo no ponderó de manera minuciosa las decisiones emitidas por el tribunal de Jurisdicción Original, Superior de Tierras y la Suprema Corte de Justicia, mediante las cuales se les reconoce a los hoy recurrentes los derechos de propiedad que poseen sobre los apartamentos 201, 301 y 304 del Residencial César Alexander I; b) Que tampoco la corte a-qua ponderó el hecho de que los contratos de venta suscritos entre los hoy recurrentes y Marjohn, C. por A. datan del año 2002, correspondiendo dichos contratos con la venta hecha a los recurrentes de los apartamentos 201, 301 y 304, y que sobre dichas transacciones radica la confusión de que debido a la litis que existía sobre el proyecto residencial, no fue sino hasta el año 2006 que se realizó la inscripción de los apartamentos por ante el Registrador de Títulos del Distrito Nacional;

Considerando, que para decidir como lo hizo el tribunal a-quo esbozo en su sentencia evacuada lo siguiente; "que el tribunal a-quo, en la página 21 de su sentencia da constancia de la comprobación siguiente: "que la compañía Marjohn, C. por A., interviniente en la presente litis, ha concluido en el sentido de que se encuentra conteste con las conclusiones de la demandante, Sra. Mercedes Berenice De la Cruz Liriano, a quien ésta reconoce como la única persona con quien ha celebrado contrato de compra venta con relación al inmueble de referencia y reconocimiento que la misma cumplió con todos los compromisos por ésta asumida como compradora de dicho inmueble y por lo tanto desde la terminación del edificio donde se encuentra ubicado un apartamento en litis, la demandante ocupa la misma, tiene la documentación que la acredita y por lo tanto es la actual legítima propietaria de dicho inmueble, por haberlo adquirido a título oneroso y de buena fe";

Considerando, que el tribunal a-quo sigue diciendo: "que si bien es cierto que ante una notificación que cumpliera con los requisitos legales realizada al Registrador de Títulos para que inscriba formal oposición a traspaso, gravámenes y cargas que pudieran afectar el inmueble, dicho Registrador debía proceder con la inscripción, para que los terceros no alegaran ignorancia del proceso que se seguía con relación al inmueble de que se trata; pero que al no realizarse la inscripción u oposición señalada, ésta ni sus causas alegadas pueden ser oponibles a los terceros, por cuanto los terceros no están en condiciones de adivinar si existe o no un proceso judicial que afecte un determinado inmueble en que ellos tengan interés de adquirir, cuando en el registro de títulos correspondiente no existe anotación alguna que la denuncie";

Considerando, que ciertamente tal y como lo establece el tribunal a-quo, los terceros no están en condición de advertir o predecir si existe o no un proceso judicial que afecte un determinado inmueble en que ellos tengan interés de adquirir si no se ha dado cumplimiento con la oponibilidad de la litis en su inscripción; que la vía legalmente pertinente que es la de verificar si dicho inmueble tenía o no oposición o gravamen por ante el Registrador de Títulos, fue la vía que agotó en su momento la hoy recurrida Sra. Mercedes Berenice De la Cruz Liriano, verificando ésta que no existía ningún tipo de oposición o gravamen sobre el inmueble que estaba adquiriendo;

Considerando, que los hoy recurrentes alegan que el tribunal a-quo no tomó en cuenta las evidencias por ellos presentados por ante dicho tribunal que les acreditaba como legítimos dueños del apartamento 201 del Residencial César Alexander I; sin embargo, esta Corte de Casación pudo verificar que la actuación del tribunal a-quo se basó, lejos de dejar de ponderar los documentos que le fueran presentados como medios de prueba, en verificar si ciertamente existía o no una oposición o gravamen sobre el inmueble en cuestión al momento del mismo ser adquirido por la Sra. Mercedes Berenice De la Cruz Liriano;

Considerando, que tal como fue verificado por el tribunal a-quo al momento de dicho inmueble ser adquirido por la Sra. Mercedes Berenice De la Cruz Liriano, no pesaba sobre el mismo ninguna oposición o gravamen, pese a que los recurrentes alegan que los mismos le habían notificado sobre dicha oposición al Registrador de Títulos para que el mismo la inscribiera, la misma no se materializo, lo que no puede bajo ninguna circunstancia constituirse en perjuicio para la hoy recurrida;

Considerando, que la omisión perpetrada por parte del Registrador de títulos de no hacer constar en el Certificado de Título o Carta Constancia de una oposición anotada por él a requerimiento de parte interesada, constituye una falta que no puede perjudicar en modo alguno al tercero a quien se le muestra dicho documento, limpio de anotaciones o gravámenes;

Considerando, que el tribunal a-quo destaca en su decisión que la hoy recurrida Sra. Mercedes Berenice De la Cruz Liriano fue una tercera adquiriente de buena fe y a título oneroso, que en el ámbito de los derechos inmobiliarios registrados la actuación de buena fe tiende a ser protegida; que aunque los Sres. José Antonio Larrauri Caba y Wendy G. Larrauri Caba fueron aparentemente víctimas de una maniobra fraudulenta por parte de la compañía Marjohn, C. por A. el derecho adquirido sobre el inmueble en cuestión por parte de la Sra. Mercedes Berenice De la Cruz Liriano no debe ser lacerado pues ésta compró de buena fe a la persona que ostentaba frente a ella la calidad de propietaria avalado por un título que no tenía al momento de su compra ninguna oposición o gravamen que pesara sobre él;

Considerando, que es criterio de esta Corte de Casación que los terceros adquirientes a titulo oneroso y de buena fe, como es el caso de la Sra. Mercedes Berenice De la Cruz Liriano, tienen que ser protegidos, a fin de garantizar la confiabilidad y eficacia del sistema, así como para darle seguridad jurídica a las operaciones inmobiliarias;

Considerando, que el tribunal a-quo, al rechazar el recurso que le fuera interpuesto por los hoy recurrentes, hizo una correcta apreciación de los hechos y aplicación de la ley, por tanto no ha ocurrido en ninguno de los vicios y violaciones denunciadas por los recurrentes por lo que su único medio de casación planteado y que se examinó precedentemente, el cual carece de fundamento, debe ser desestimado y el presente recurso de casación rechazado;

Por tales motivos: Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por José Antonio Larrauri Caba y Wendy G. Larrauri Caba, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 19 de noviembre de 2009, en relación al Solar núm. 4, Manzana núm. 2464, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; 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 3 de febrero de 2016, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín. Mercedes A. Minervino, 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.