



SENTENCIA DEL 27 DE ABRIL DE 2011, NÚM. 35

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 10 de abril de 2006.

Materia:Tierras.

Recurrentes:Altagracia García Vda. Ceballos y compartes.

Abogado:Dr. Freddy Zabolón Díaz Peña.

Recurridos:Ramón Guaroa Alba Olaverría y Elsa María Olaverría.

Abogado:Dr. Salomón Fatule Chahín.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 27 de abril 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 Altagracia García Vda. Ceballos, Rafael Ceballos García y Bertha Orfelina Ceballos García, dominicanos, mayores de edad, con cédulas de identidad y electoral núms. 002-0004300-8, 082-018330-2 y 002-0022738-7, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Pedro Renville núm. 37, del sector Río Piedra, del municipio y provincia de San Cristóbal, contra la sentencia dictada

por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 10 de abril de 2006, 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 9 de mayo de 2006, suscrito por el Dr. Freddy Zabolón Díaz Peña, con cédula de identidad y electoral núm. 002-0008002-6, abogado de los recurrentes, 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 29 de agosto de 2006, suscrito por el Dr. Salomón Fatule Chahín, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0100732-6, abogado de los recurridos Ramón Guaroa Alba Olaverría y Elsa María Olaverría;

Visto la Resolución núm. 1098-2010, dictada por la Suprema Corte de Justicia el 30 de abril de 2010, mediante la cual declara la exclusión de los recurridos Elsa María Olaverría y Ramón Guaroa Alba Olaverría;

Visto el auto dictado el 14 de abril 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 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 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 3 de noviembre de 2010, 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 en relación con la Parcela núm. 264-A, del Distrito Catastral núm. 18 del municipio de San Cristóbal, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original debidamente apoderado, emitió en fecha 13 de febrero de 1992 su decisión núm. 128, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por el Dr. Freddy Zabolón Díaz Peña, en representación de los señores Rafael Antonio Ceballos García, Thelmo Ceballos, Altagracia García de Ceballos y Bertha Orfelina Ceballos, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 10 de abril de 2006, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declara inadmisibles por tardío el recurso de apelación interpuesto en fecha 13 de abril de 1992, por los señores: Rafael Antonio Ceballos García, Thelmo Ceballos, Altagracia García de Ceballos y Bertha Orfelina Ceballos, por órgano de su abogado el Dr. Freddy Zabolón Díaz Peña, contra la decisión núm. 128 de fecha 13 de febrero de 1992, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original residente en la ciudad de San Cristóbal, en relación con la Parcela núm. 264-A del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de San Cristóbal; Segundo: Se confirma en todas sus partes la decisión núm. 128, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original residente en la ciudad de San Cristóbal, de fecha 13 de febrero del año 1992, en relación

con la Parcela núm. 264-A del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de San Cristóbal, cuyo dispositivo dice así: 1. Que debe ordenar como al efecto ordena al señor Rafael Ceballos, el inmediato desalojo de la porción de terreno de 119 metros cuadrados y sus mejoras consistentes en una casa de blocks, techada de zinc, marcada con el núm. 35 de la calle Pedro Renville, de la ciudad de San Cristóbal y dentro del ámbito de la Parcela núm. 264-A del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de San Cristóbal, por estarla ocupando indebidamente, siendo que la misma es propiedad del señor Ramón Guaroa Alba Olaverría; 2. Se mantiene con toda su fuerza y vigor, la Carta Constancia del Certificado de Título núm. 8476, de fecha 23 de mayo de 1989, expedida por el Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal, a favor del señor Ramón Guaroa Alba Olaverría, en la cual se hace constar su derecho de propiedad de una porción de terreno de 199 metros cuadrados y sus mejoras consistentes en una casa de blocks, techada de zinc, ubicada en la calle Pedro Renville núm. 35, de la ciudad de San Cristóbal”;

Considerando, que en su memorial introductorio los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: Primer Medio: Errónea aplicación de los artículos 122 y 126 de la Ley de Registro de Tierras. Desconocimiento de los artículos 44 y 47 de la Ley núm. 834 de 1978. Falta de base legal; Segundo medio: Falta de base legal sobre otro aspecto;

Considerando, que en el desarrollo de ambos medios de casación propuestos, los cuales por su similitud se reúnen para ser examinados y decididos en conjunto, los recurrentes alegan lo siguiente: a) que si es cierto que el plazo para apelar, que establece el artículo 121 de la Ley de Registro de Tierras, es de un mes a contar de la fecha de la publicación de la sentencia, también lo es el artículo 122 de la misma ley, el que dispone que el Tribunal Superior de Tierras tiene igualmente un plazo de 60 días para pronunciarse sobre la pertinencia o no de un recurso y de si admite o no la solicitud de un nuevo juicio; que en fecha 4 de mayo de 1992 solicitaron la celebración de un nuevo juicio y el tribunal a-quo lo ordenó para el 26 de agosto de 1992, que fue aplazado luego para el 2 de diciembre de 1992, audiencia en la que se concluyó el fondo del proceso, por lo que resulta evidente que se admitió a fines de nuevas pruebas y 14 años después de la interposición de dicho recurso es que se viene a declarar la inadmisibilidad del mismo; alegan además, que si es cierto que de acuerdo que la Ley núm. 834 de 1978 es clara en cuanto a toda inadmisibilidad y según el artículo 44 de la misma se entiende que puede dar motivo a la inadmisibilidad la inobservancia de los plazos para interponer un recurso y que en la especie se explicó la razón por la cual dicho recurso fue tardíamente interpuesto, agregando que, también es verdad, que si la inobservancia de los plazos para ejercer un recurso es de orden público y los jueces pueden de oficio declararla, para ello deben tomar en cuenta si se ha notificado o no la sentencia conforme a lo que establece la ley que es lo que da publicidad legal a toda decisión judicial; b) que en segundo lugar, la sentencia impugnada da a entender que los derechos de los Olaverría son diferentes a los de los Ceballos y no obstante eso declara inadmisibile el recurso para dejar libre la mala decisión del Tribunal de Jurisdicción Original de San Cristóbal, que eso impidió a los Olaverría poder desalojar de esas mejoras en terreno adquirido del señor Luis Felipe Martínez Mendoza, quien a su vez lo adquirió de Teodocio Uribe Albert, antes que adquirieran los Olaverría los 119 metros cuadrados, sin mejoras; que el acto originario no es mediante el cual la señora Elsa Olaverría vende al hijo de Alba Olaverría, sino el instrumentado por el Dr. Sócrates Barinas Coiscou, que es una retroventa, el que no ha tomado en cuenta el tribunal, y el que Luis Felipe Martínez Mendoza y Primitivo Martínez Mendoza niegan haber hecho venta o firmado al Dr. Sócrates Barinas Coiscou; que tampoco se tomó en cuenta la documentación de los recurrentes que demostraban que Rafael Ceballos era un adquiriente a justo título y de buena fé, que ese retorcimiento constituye un error jurídico en el fallo impugnado; que si se hizo una inspección y se rindió un informe, los jueces tenían que ponderar esa documentación en base a sus fechas; siguen alegando los recurrentes que si Rafael Ceballos obtuvo el inmueble, en virtud de la decisión núm. 102

del 20 de enero de 1982, revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras, no se explica que luego, por una decisión posterior, la núm. 128 del 13 de febrero de 1992 y sin determinar a quien le compró Primitivo Martínez Mendoza formalizar esa retroventa con la prestamista Elsa María Olaverría; que no es posible desconocer la posesión de 10 años que tenía Rafael Ceballos, y según lo dispone el artículo 2265 del Código Civil, se debió tomar en cuenta dicha posesión, plazo que luego se redujo por la Ley 585 de 1941, a 5 años; que existe un documento en el que Primitivo Martínez Mendoza declaró que no vendió a Elsa María Olaverría ningún terreno porque él no tenía nada en esa parcela sino su hermano Felipe Martínez Mendoza, agregando que tampoco firmó ningún acto notarial al Dr. Sócrates Barinas Coiscou, que la indicada señora solo le prestó un dinero para pagar a alguien a quien él le debía una hipoteca y firmó un recibo que luego resultó ser una retroventa; que a pesar de todo lo anterior, el Tribunal Superior no revocó la decisión núm. 128, prefiriendo así dejar las cosas como estaban, y la inadmisibilidad del recurso resulta una decisión salomónica donde nada queda claro, resultando la decisión impugnada carente de base legal y en consecuencia debe ser casada; pero,

Considerando, que en primer lugar y en lo concerniente a la inadmisibilidad del recurso, en la sentencia como fundamento de esa decisión se dice lo siguiente: “Que al este Tribunal examinar la admisibilidad del recurso de apelación interpuesto por los señores Rafael Antonio García Ceballos, Thelmo Ceballos, Altagracia García de Ceballos y Bertha Orfelina Ceballos, por órgano de su abogado el Dr. Freddy Zabulón Díaz Peña, se comprueba que el mismo fue interpuesto en fecha 3 de abril de 1992, mientras la decisión impugnada fue dictada y publicada en fecha 13 de febrero de 1992, con lo que queda establecido, conforme lo establecen los artículos 121 y 123 de la Ley de Registro de Tierras, que el plazo para interponer el recurso de apelación de que se trata venció el día 13 de marzo de 1992; en consecuencia, se pone en evidencia que el recurso en cuestión fue interpuesto fuera del plazo que establecen dichos textos legales, por tal razón, el indicado recurso de apelación debe ser declarado inadmisibile por tardío; no obstante, en incumplimiento con las disposiciones de los artículos 15, 18, 124 y siguientes de la citada ley, este Tribunal Superior procederá a la revisión de dicha decisión”;

Considerando, que tal como se advierte de la consideración que acaba de copiarse, el tribunal a-quo comprobó que la sentencia impugnada fue dictada y publicada en la puerta del tribunal en la forma que lo establecen los artículos 118 y siguientes de la entonces vigente Ley núm. 1542 de 1947, al amparo de la cual fue interpuesto, conocido y fallado el asunto de que se trata; que en consecuencia, al declarar inadmisibile por tardío el referido recurso, el tribunal a-quo no ha incurrido en ninguna violación, más aún, cuando no obstante, dicha inadmisibilidad ordenó la revisión pública de dicha decisión en la que participaron las partes y sus abogados, formulando éstos las argumentaciones y conclusiones de su conveniencia en interés de sus representados; que el examen de la sentencia impugnada revela que el tribunal a-quo procedió, previa celebración de las audiencias fijadas al respecto, a la revisión pública y contradictoria de la sentencia impugnada, no obstante inadmitir la apelación interpuesta contra la misma por tardía; que los motivos expuestos en la sentencia impugnada por el tribunal a-quo demuestran que los agravios formulados por los recurrentes contra ella carecen de fundamento, porque no obstante la inadmisión declarada del recurso por las razones expuestas, el tribunal cumplió con la ley al ordenar la revisión pública, la que fue conocida, no en Cámara de Consejo sino en audiencias públicas y contradictorias a las que comparecieron las partes y formularon sus medios de defensa; que debe recordarse que de acuerdo con la Ley núm. 1542 de 1947, el Tribunal Superior de Tierras estaba en la obligación de proceder a la revisión de oficio de toda decisión de Jurisdicción Original, hubiera o no apelación contra la misma, que por tanto, los agravios formulados por los recurrentes en relación con la inadmisión del recurso de apelación deben ser desestimados por carecer de fundamento;

Considerando que en lo que se refiere a los agravios formulados por los recurrentes en el segundo medio de su

recurso, esta corte ha podido comprobar al examinar la sentencia impugnada y los documentos a que la misma se refiere, que los Jueces que la dictaron pudieron establecer como resultado de la ponderación de las pruebas regularmente aportadas, los hechos que se indican más abajo de la presente sentencia;

Considerando, que como se advierte, por los anteriores motivos en los que sustancialmente está fundamentada la decisión y en base de los cuales el tribunal a-quo confirmó la solución dada por el Juez de Primer Grado, se comprobó lo siguiente: 1) que Primitivo Martínez Mendoza vendió a Elsa María Olaverría, una casa de blocks, techada de zinc, pisos de cemento, con sus dependencias, construida en una porción de terreno con área de 119 m² dentro de la Parcela núm. 264-A del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de San Cristóbal; que las referidas mejoras fueron inscritas en virtud de resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 28 de octubre de 1981; 2) que posteriormente, y registrado bajo firma privada de fecha 30 de enero de 1989, Elsa María Olaverría vendió dichas mejoras, conjuntamente con el terreno que ocupan dentro de la mencionada parcela, a Ramón Guaroa Alba Olaverría, quien obtuvo el correspondiente Certificado de Título; 3) que igualmente se estableció, que mediante acto bajo firma privada de fecha 24 de junio de 1985, el señor Rafael Antonio Ceballos García, vendió a Bertha Josefina Ceballos de Núñez, una porción de terreno con área de 200 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 264-A, ya mencionada, del Distrito Catastral núm. 2, del municipio de San Cristóbal, quien también obtuvo su correspondiente Certificado de Título; 4) que asimismo los jueces del fondo pudieron establecer que el referido señor Rafael Antonio Ceballos García vendió a Thelmo Ceballos y a Altagracia García de Ceballos, todos los derechos que le correspondían dentro de la mencionada Parcela, estimados en 30 metros cuadrados, conforme el acto bajo firma privada debidamente legalizado, habiendo obtenido los compradores, el Certificado de Título correspondiente;

Considerando, que en relación con lo que se acaba de exponer en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que este tribunal ha llegado a la conclusión de que en el presente caso hay envueltos dos inmuebles diferentes, la casa núm. 35 de la calle Pedro Renville, transferida por el señor Primitivo Martínez Mendoza a Elsa María Olaverría y por ésta, junto con el terreno ascendente a 119 metros cuadrados, vendidos por el señor Rafael Antonio Ceballos García a Bertha Orfelina Ceballos de Núñez, y luego 30 metros cuadrados adicionales, transferidos por el mismo sujeto a los señores Thelmo Ceballos y Altagracia García de Ceballos, terrenos ubicados en su totalidad dentro de la Parcela núm. 264-A del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de San Cristóbal, según puede inferirse del contenido del acto núm. 27, de fecha 13 de febrero de 1976, al indicar que Primitivo Martínez Mendoza es el propietario de una casa de blocks, techada de zinc, con sala, comedor, tres aposentos, cuarto de baño y cocina, que “construyó con su propio peculio” sobre un solar de 119 metros cuadrados, colindantes por el Norte, Respaldo Pedro Renville; por el Este, casa de blocks de Ana Rita Cuevas; por el Sur, Industria del Vidrio y por el Oeste, casa de blocks de Luis Felipe Martínez, cuyo inmueble también está ubicado dentro de la Parcela núm. 264-A antes mencionado y le corresponde el núm. 37; que entre los firmantes del referido acto figura el preámbulo Luis Felipe Martínez, a quien en ningún momento se le atribuye la calidad de propietario del inmueble adquirido por la señora Olaverría, sino la de supuesto vendedor de las porciones de 200 y 30 metros cuadrados respectivamente, dentro de la parcela en cuestión, las cuales son diferentes a los 119 metros cuadrados que ocupa aquel, cuyos derechos están amparados por sus respectivas constancias del Certificado de Título núm. 8476, expedidas a favor de los co-propietarios mencionados más arriba”;

Considerando, que por todo lo expuesto se comprueba que, en primer lugar, no hay constancia en la sentencia impugnada de que los recurrentes plantearan ante el tribunal a-quo, en el proceso de revisión obligatorio de la decisión de primer grado, la cuestión referente al derecho reconocido a favor del señor Ramón Guaroa Alba

Olaverría, en virtud de la carta constancia anotada en el Certificado de Título núm. 8476 en la que se hace constar sus derechos de propiedad sobre una porción de terreno de 119 metros cuadrados y sus mejoras consistentes en una casa de blocks, techada de zinc, ubicada en la calle Pedro Renville núm. 35 de San Cristóbal, las que adquirió, como se ha dicho antes, por compra de dichos terrenos y mejoras hecha a Elsa María Olaverría, por consiguiente se trata de un medio nuevo que no puede ser presentado ni admitido en casación;

Considerando, que el recurrido puede pedir la inadmisión, la nulidad o el rechazamiento del recurso, pero no puede pedir la condenación del recurrente al pago de una indemnización de Treinta Millones de Pesos (RD\$30,000,000,00.) acción que él no ha ejercido por vía principal por ante la jurisdicción competente. Que por tanto las referidas conclusiones de la parte recurrida deben ser declaradas inadmisibles;

Considerando, que en consecuencia, resulta evidente que los agravios formulados por los recurrentes contra la sentencia impugnada carecen de fundamento y deben ser rechazados y también el recurso de casación que se examina.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Rafael Ceballos, Altagracia Vda. Ceballos y Bertha Ceballos, contra la sentencia de fecha 10 de abril de 2006, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con la Parcela núm. 264-A, del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de San Cristóbal, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a los recurrentes al pago de las costas y se distraen a favor del Dr. Salomón Fatule Chahín, abogado de los recurridos, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 27 de abril 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