



SENTENCIA DEL 26 DE OCTUBRE DE 2011, NÚM. 53

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 25 de enero de 2006.

Materia:Tierras.

Recurrentes:Miguel A. Placencia y Universo de Bienes Raíces, S. A.

Abogado:Dr. Luis A. Bircann Rojas.

Recurridos:Antonio Bolívar Sánchez y compartes.

Abogados:Licdos. Roberto Martínez Cordero, Héctor Rafael Marrero, Juan Herminio Vargas y Licdas. Escarlet Javier y Nurys Yoselis Padilla.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 26 de octubre 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 Miguel A. Placencia, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 031-0104862-1, y Universo de Bienes Raíces, S. A., entidad de comercio, organizada de conformidad con las leyes dominicanas, con domicilio social en la ciudad de Santiago, representada por su

presidente Miguel A. Placencia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 25 de enero de 2006, 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. Luis Bircann Rojas, abogado de los recurrentes Miguel A. Placencia y Universo de Bienes Raíces, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Roberto Martínez Cordero, por sí y por los Licdos. Héctor Rafael Marrero y Escarlet Javier, abogados de los recurridos Quilvio Sánchez Cabrera y compartes;

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 abril de 2007, suscrito por el Dr. Luis A. Bircann Rojas, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema corte de Justicia el 4 de mayo de 2007, suscrito por los Licdos. Roberto Martínez Cordero y Héctor Rafael Marrero, con cédula de identidad y electoral núm. 031-0241951-6, abogados de los recurridos Antonio Bolívar Sánchez, Freddy Sánchez Cabrera y Rafael Santos Sánchez Cabrera;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema corte de Justicia el 2 de junio de 2008, suscrito por el Lic. Héctor Rafael Marrero y el Dr. Juan Herminio Vargas, abogados de los recurridos Germán Odalis Medina y José Eulogio Peña Sosa;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema corte de Justicia el 9 de marzo de 2010, suscrito por las Licdas. Nuris Yoselis Padilla González y Escarlet Javier, con cédulas de identidad y electoral núms. 056-0074079-9 y 031-0532650-2, respectivamente, abogados del recurrido José Eulogio Peña Sosa;

Visto la Resolución núm. 1222-2009, dictada por la Suprema corte de Justicia el 8 de marzo de 2009, mediante la cual declara el defecto de los co-recurridos José Eulogio Peña Sosa y Germán Odalis Medina;

Visto el auto dictado el 24 de octubre 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, conjuntamente con la magistrada Enilda Reyes Pérez, juez de esta sala, 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, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 21 de abril de 2010, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, 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 un recurso de revisión por causa de fraude interpuesto mediante instancia del 28 de enero de 1983, suscrita por el Dr. Ramón Emilio Helena Campos, en representación de los señores Adolfo Sánchez, José Eulogio Peña Sosa, Germán Odalis Medina, Francisco Rodríguez, Secundino Morel, José de Jesús Morel, Felipe Morel, Eusebio Burgos, Arcadio Montolío, Fausto Castillo, Domingo Reyes, Donato Alcántara y José Antonio Rodríguez, en relación con las Parcelas núms. 127-B-3 y 193-B-1 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Villa Vásquez, provincia de Montecristi, contra la decisión núm. 1 del 15 de enero de 1982 del Tribunal Superior de Tierras que revisó y aprobó con modificaciones la decisión núm. 1 del Tribunal de Jurisdicción Original de fecha 16 de noviembre del 1981, relativa al saneamiento de esas parcelas y ordenó el Registro y Transferencia de la núm. 127-B-3 del citado Distrito Catastral, a favor de Miguel A. Placencia; b) que instruido el proceso, el tribunal a-quo dictó su Decisión núm. 8 del 25 de enero de 2006, (en el encabezamiento dice de 2007), cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Se acoge parcialmente, por procedentes y bien fundadas las conclusiones de la parte demandante, sucesores de Adolfo Sánchez, representados por los Licdos. Roberto Cordero y Héctor Rafael Marrero, así como las conclusiones de los Licdos. Carmen Rosa Martínez, Luis Espinal y Ruddy Mercado, en representación de los demandantes sucesores de Francisco Cruel, en lo que respecta a la Parcela núm. 127-B-3 del Distrito Catastral núm. 6 de Villa Vásquez, rechazándolas, por improcedentes y mal fundadas, en lo que respecta a la Parcela núm. 193-B-1 del Distrito Catastral núm. 6 de Villa Vásquez, por extemporáneo; Segundo: Se rechazan por improcedentes y mal fundadas las conclusiones del Dr. Luis A. Bircann Rojas, en representación del Dr. Miguel A. Placencia y de la Compañía El Universo de Bienes Raíces, S. A., parte demandada; Tercero: Acoge parcialmente la demanda en revisión por causa de fraude, en lo que respecta a la Parcela núm. 127-B-3 del Distrito Catastral núm. 6 de Villa Vásquez, por estar conforme con lo establecido por la Ley de Registro de Tierras; Cuarto: Se ordena la cancelación del Certificado de Título núm. 148, que ampara la porción de 400 Has., 20 As., 40 Cas., expedida a favor de la Compañía El Universo de Bienes Raíces, S. A., en la Parcela núm. 127-B-3 del Distrito Catastral núm. 6 de Villa Vásquez; Quinto: Ordena un nuevo saneamiento, parcial, solo en lo que respecta a la porción restante de la Parcela núm. 127-B-3 del Distrito Catastral núm. 6 de Villa Vásquez, designanda a la Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, magistrada Ramona Onilda Hernández Ferreira, a quien debe remitirse el expediente para la instrucción y fallo del mismo”;

Considerando, que los recurrentes en su escrito introductorio de casación proponen contra la sentencia impugnada, los siguientes medios: Primer Medio: Mala interpretación y desnaturalización de los artículos 137 y 138 de la Ley de Registro de Tierras; Segundo Medio: Falta de motivos al incluir otros demandantes fuera de los originales sin tener conocimiento de su calidad la parte demandada; Tercer Medio: Violación al artículo 1315 del Código Civil, falta de motivos sobre numerosos hechos de prueba sobre la dolosa demanda y sobre la idoneidad del testigo; Cuarto Medio: Motivaciones falsas en muchos aspectos; Quinto Medio: Violación al Principio de la Inmutabilidad del proceso; Sexto Medio: Decisiones contradictorias con los motivos al excluir del nuevo saneamiento parte de la parcela; motivación falsa en este aspecto; (Sic),

Considerando, que en el desarrollo de los seis medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución, los recurrentes invocan en síntesis, que el tribunal a-quo incurrió en mala interpretación y desnaturalización de las disposiciones legales relativas a la obtención fraudulenta de un inmueble que supone haberlo obtenido mediante cualquier actuación, maniobra, mentira o reticencia realizada para perjudicar al demandante en sus derechos, y que en el fallo nada de esto ha quedado establecido; b) que es imposible que esto se estableciera porque los recurrentes fueron totalmente ajenos al proceso de saneamiento del que no fueron partes; c) que los recurrentes fueron terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, por lo cual no podían

ser incluidos en un recurso de revisión por causa de fraude; d) que es inconcebible pretender que el testigo Freddy Porfirio Batista, cuando testificó en el saneamiento a favor de Félix Toribio Cruz, lo hiciera para despojar a su familia del derecho de propiedad de esta parcela -porque Adolfo Sánchez era su yerno-; y c) porque se acogen conclusiones de los sucesores de Francisco Cruel sin que el tribunal indique la forma en que estos fueron incluidos como partes en el proceso

Considerando, que del examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere se han establecido los siguientes hechos: a) que en el saneamiento de los terrenos objeto de la presente demanda, la Parcela núm. 127-B-3 del Distrito Catastral núm. 6 de Villa Vásquez, fue adjudicada al reclamante Félix Toribio Cruz, a consecuencia del testimonio formulado en audiencia, bajo la fe del juramento por testigos, entre los que se encontraba Freddy Porfirio Batista; b) que tiempo después de que el tribunal ordenara su adjudicación a favor del citado reclamante, el mismo testigo que éste había utilizado para que el Tribunal de Tierras tomara esa decisión, se acercó al recurrente Miguel A. Placencia, ofreciéndole en venta la parcela a nombre del adjudicatario a cambio del pago de una comisión; c) que en efecto, el recurrente Miguel A. Placencia y Félix Toribio Cruz, el adjudicatario, convinieron la operación de compraventa mediante acto núm. 34 del 11 de diciembre de 1981 instrumentado por el notario Lic. Juan Pablo Ramos, de los del número del municipio de La Vega; d) que antes de que el Tribunal Superior de Tierras dictara el decreto de registro a favor del vendedor Félix Toribio Cruz, el comprador sometió a dicho tribunal mediante instancia de fecha 22 de diciembre de 1981, el acto ya citado mediante el cual compró, para que al aprobar el tribunal la transferencia se ordenara el registro del inmueble a favor del adquirente; e) que el Tribunal Superior de Tierras acogió la instancia por decisión núm. 1 del 15 de enero de 1982 por sentencia definitiva que ordenó la expedición del decreto de registro a favor de Miguel A. Placencia a cuyo nombre fue expedido el 2 de febrero de 1982 el Certificado de Título núm. 148; f) que en esa calidad Miguel A. Placencia transfirió una porción de 44 Has., de dicha parcela a favor de la misma persona, cuyo testimonio fue fundamental tanto para la adjudicación original de la parcela a favor de quien le vendió al recurrente, como de este a su comprador, o sea, a favor de Freddy Porfirio Batista, en dación en pago por el concepto indicado, quien a su vez deslindó la porción así adquirida resultando la Parcela núm. 127-B-3-A del Distrito Catastral núm. 6 de Villa Vásquez, de la cual, realizó varias ventas a terceros, según se indica en el fallo; g) que el recurrente aportó luego la parte que le quedaba de la parcela a la co-recurrente compañía El Universo de Bienes Raíces, C. por A.; g) que después de todo lo que antecede, los recurridos formularon un recurso de revisión por causa de fraude, no contra la persona a cuyo nombre fue adjudicada la parcela, sino de los recurrentes, alegando que en el juicio del saneamiento los testigos, entre los que se encontraba y depuso Freddy Porfirio Batista, mintieron, porque quien poseía por más de 30 años la parcela en cuestión era Adolfo Sánchez -alías Popa- con una de cuyas hijas Freddy Porfirio Batista estaba casado;

Considerando, que la sentencia que se examina tiene su origen en la instancia en revisión por causa de fraude interpuesta por Adolfo Sánchez (Popa), José Eulogio Peña y Germán Odalis Medina con el fundamento de que cuando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Cristy fue apoderado para conocer acerca de la mensura catastral de la parcela de que se trata, lo hizo para éste despojara al señor Adolfo Sánchez del derecho de propiedad de esta parcela; pero,

Considerando, que el fallo impugnado no contiene motivaciones de hecho ni elementos de prueba suficientes que demuestren que el adjudicatario de la parcela incurriera en los hechos denunciados, o sea, el fallo fue emitido sin ningún soporte, exceptuando las declaraciones testimoniales de Freddy Porfirio Batista, cuyo crédito es objetado ahora por el tribunal porque se trata del mismo señor que habiendo cobrado en comisión parte de la

parcela adjudicada, subdividió y vendió a terceros parte de ella, y que declaró en el tribunal que dictó el fallo ahora impugnado que por error fue que declaró así a favor de Félix Toribio Cruz, pero que esa parcela es de su pariente Adolfo Sánchez, y lo más inusual del caso es que el magistrado frente al que hizo esas primeras declaraciones lo era -según el memorial de casación y no contra dicho- el abogado que introdujo el presente recurso de revisión como abogado del impetrante;

Considerando, que para más abundar en el crédito entredicho del testigo mencionado, “el tribunal aprecia que en el saneamiento de la parcela en que se cometió el fraude los testigos Freddy Porfirio Batista y Jesús María Minaya mintieron al tribunal al declarar que esa parcela estaba en posesión del reclamante Félix Toribio Cruz por más de 22 años, cuando Freddy Porfirio Batista tenía pleno conocimiento de que la misma estaba poseída por más de 30 años por su suegro Adolfo Sánchez”, y luego expresa que “la no comparecencia de Félix Toribio Cruz al tribunal para darle garantía a su comprador es interpretada como mala fe y que así también interpreta la no comparecencia del comparador Miguel A. Placencia y porque existieron en dicho saneamiento maniobras y actuaciones fraudulentas con miras a obtener la adjudicación de la parcela sin tener posesión”; pero,

Considerando, que el fallo impugnado no indica en que consisten dichas maniobras ni ordena ninguna medida adicional, aún de oficio, tratándose de una mensura catastral en que es activo el papel del Juez en la materia;

Considerando, que los recurrentes invocan en su recurso, que en la audiencia celebrada en el tribunal a-quo el 25 de agosto de 2005 sometieron un incidente formal para que la demanda fuera declarada inadmisibles por las razones argüidas en el mismo y, que sin embargo, el tribunal a-quo lo rechazó sin ninguna explicación;

Considerando, que ciertamente, en la sentencia no aparecen los motivos que dieron lugar al rechazo, no obstante ser de principio que cuando los jueces han sido puestos en mora de pronunciarse sobre conclusiones explícitas y formales en las cuales se les haya formulado una pretensión precisa, no pueden rechazar expresa ni implícitamente los pedimentos contenidos en tales conclusiones, sin exponer en su sentencia motivos suficientes y pertinentes que justifiquen su rechazamiento;

Considerando, que como alegan los recurrentes, habiendo sido la Parcela núm. 127-B-3-A del Distrito Catastral núm. 6 de Villa Vásquez, resultante del deslinde realizado por Freddy Porfirio Batista que la recibió en dación en pago de manos del recurrente de lo que era parte de la Parcela núm. 127-B-3 del mismo Distrito Catastral, el tribunal no expresa en su sentencia como era su deber, el motivo por el cual ordena en el ordinal quinto de su fallo la celebración de un nuevo saneamiento parcial, solo en lo que respecta a la porción restante de la Parcela núm. 127-B-3 del citado Distrito Catastral;

Considerando, que el recurso de casación por causa de fraude regulado por la ley, solo debe ser acogido cuando el demandante demuestra fehacientemente, lo que no ha ocurrido en el presente caso, que el beneficiario de la decisión impugnada en revisión por causa de fraude la ha obtenido fraudulentamente mediante el designio previo, intencional y malicioso de perjudicar al recurrente en revisión y porque de otra manera no le hubiera sido posible obtenerla legítimamente;

Considerando, que por todas las razones y motivaciones que anteceden, se advierte, que los medios de casación propuestos y examinados están bien fundamentados y deben ser acogidos y en consecuencia, procede casar la decisión impugnada.

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 25 de enero de 2006, en relación con las Parcelas núms. 127-B-3 y 193-B-1 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Villa Vásquez, provincia de Montecristi, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, con asiento en San Francisco de Macorís; Segundo: Condena a los recurridos al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. Luis A. Bircann Rojas, 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 26 de octubre de 2011, años 168° de la Independencia y 149° 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