



SENTENCIA DEL 13 DE JUNIO DE 2012, NÚM. 43

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 22 de marzo de 2010.

Materia:Tierras.

Recurrente:Fresa Altagracia Ramos Cruz.

Abogado:Lic. Juan Ramón Estévez B.

Recurrida:Conrada Martínez.

Abogados:Licdos. Samuel Amarante y Rafael Marciano Persia.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 13 de junio de 2012.

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 Fresa Altagracia Ramos Cruz, dominicana, mayor de edad, con Cédula de Identidad y Electoral núm. 041-0005151-2, domiciliada y residente en el municipio de San Fernando, provincia Montecristi, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte en fecha 22 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 a la Licda. Anabel Palacios, en representación del Lic. Juan Ramón Estévez B., abogado de la recurrente Fresa Altagracia Ramos Cruz;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Samuel Amarante, por sí y por el Lic. Rafael Marciano Persia, abogados de la recurrida Conrada Martínez;

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 20 de mayo de 2010, suscrito por el Lic. Juan Ramón Estévez B., con Cédula de Identidad y Electoral núm. 092-0002784-6, abogado de la recurrente, 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 15 de junio de 2010, suscrito por los Licdos. Samuel Amarante y Rafael Marciano Persia, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0222819-8 y 031-0021493-5, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 9 de mayo de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Edgar Hernández Mejía, procedió a celebrar audiencia pública 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 la litis relativa al Saneamiento de la Parcela núm. 224001950013, del Distrito Catastral núm. 6, del municipio de Villa Vásquez, provincia de Santiago Rodríguez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó en fecha 11 de mayo de 2009, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Se acoge las reclamaciones hechas por las señoras Fresa Ramos y Conrada Martínez, por todos los motivos antes expuestos, en consecuencia, se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi expedir el certificado de títulos correspondiente sobre la Parcela núm. 224001950013, del Distrito Catastral núm. 6, del municipio de Villa Vásquez, provincia Montecristi, con una extensión superficial de 313,522.04 mts²., en co-propiedad a nombre de las señoras Fresa Altagracia Ramos Cruz y Conrada Martínez, dominicanas, mayores de edad, solteras, quehaceres domésticos, portadoras de las Cédulas de Identidad y Electoral núms. 041-0005151-7 y 072-0004851-5, respectivamente, domiciliadas y residentes, la primera en La Peña de Montecristi y la segunda en la sección Los Conucos de Villa Vásquez, casa núm. 10 de la provincia de Montecristi, el 50% del valor porcentual a cada una; Segundo: Se compensan las costas del procedimiento de saneamiento; Tercero: Se ordena a la Secretaría de este Tribunal de Jurisdicción Original, que una vez cumplido el plazo de apelación expida el oficio de remisión de la presente sentencia al Registrador de Títulos correspondiente a los fines de lugar; Cuarto: Se ordena al Registrador de Títulos que haga constar en el Certificado de Títulos y sus correspondientes duplicados, lo siguiente: La presente sentencia en que se fundan los derechos registrados por el presente certificado de título puede ser impugnada mediante el recurso de revisión por causa de fraude durante un año a partir de la emisión del mismo, y no se reputará tercer adquiriente de buena fe a toda persona

que adquiere un inmuebles durante el plazo previsto a interponer el recurso de revisión por causa de fraude; Quinto: Según el artículo 2 de la resolución núm. 622-2007, que expresa: Aplaza el cobro de la contribución especial establecida en el artículo 39 y siguiente de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, para la constitución del fondo de garantía de Inmuebles Registrados, hasta tanto se efectúe la creación y puesta en operación de las estructuras de recaudación y administración del mismo”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 22 de marzo de 2010, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: Parcela núm. 224001950013, del Distrito Catastral núm. 6, del municipio de Villa Vásquez, provincia Montecristi. Al Norte: Parcela núm. 193-B-4 (Resto); al Este: Parcela núm. 193-B-4 (Resto); al Sur: Parcela núm. 193-B-4 (Resto); al Oeste: Parcela núm. 193-B-4 (Resto); extensión superficial: 313,522.94 metros cuadrados. “1ro: Se acoge en cuanto a la forma, y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos de esta sentencia, el recurso de apelación de fecha 29 de mayo de 2009, interpuesto por el Lic. Juan Ramón Estévez Belliard, en nombre y representación de la señora Fresa Altagracia Ramos Cruz, contra la sentencia núm. 2009-0050, de fecha 11 de mayo de 2009, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Rodríguez, relativa al saneamiento de la Parcela núm. 224001950013, del Distrito Catastral núm. 6, del municipio de Villa Vásquez, provincia de Santiago Rodríguez; 1ro.: Se acoge, en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, por los motivos de esta sentencia, el recurso de apelación de fecha 2 de julio de 2009, interpuesto por los Licdos. Samuel Amarante, Luz María Duquela Canó y Rafael Marciano Persia, en nombre y representación de los señores Conrada Martínez, Joselito Martínez y Juan Antonio Martínez, sólo en lo que respecta a la primera, y se rechaza respecto a los demás, contra la sentencia núm. 2009-0050, de fecha 11 de mayo de 2009, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Rodríguez, relativa al Saneamiento de la Parcela núm. 224001950013, del Distrito Catastral núm. 6, del municipio de Villa Vásquez, provincia de Santiago Rodríguez; 2do.: Se acogen, en partes las conclusiones vertidas en audiencia por los Licdos. Samuel Amarante, Luz María Duquela Canó y Rafael Marciano Persia, en nombre y representación de los señores Conrada Martínez, Joselito Martínez y Juan Antonio Martínez, (parte recurrida y recurrente), sólo en lo que respecta a la primera, y se rechaza respecto a los demás, por ser procedentes, bien fundadas y justas en derecho; y se rechazan, las conclusiones vertidas en audiencia por el Lic. Juan Ramón Estévez Belliard, en nombre y representación de la señora Fresa Altagracia Ramos C. (parte recurrente), por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; 3ro.: Se revoca en todas sus partes la sentencia núm. 2009-0050, de fecha 11 de mayo de 2009, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Rodríguez, relativa al Saneamiento de la Parcela núm. 224001950013, del Distrito Catastral núm. 6, del municipio de Villa Vásquez, provincia de Santiago Rodríguez, cuyo dispositivo por propia autoridad y contrario imperio de este Tribunal, regirá de la manera siguiente: Primero: Se rechazan las reclamaciones hechas por la señora Fresa Altagracia Ramos C., y por los señores Joselito Martínez y Juan Antonio Martínez, por ser improcedentes y mal fundadas; Segundo: Se acoge, la reclamación hecha por la señora Conrada Martínez, por ser procedente, bien fundada y reposar en prueba legal; Tercero: Se ordena el Registro del derecho de propiedad de la Parcela núm. 224001950013, del Distrito Catastral núm. 6, del municipio de Villa Vásquez, provincia de Santiago Rodríguez, con una extensión superficial de 313,522.04 metros cuadrados, y sus mejoras, a favor de la señora Conrada Martínez, dominicana, mayor de edad, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 072-0004851-5, domiciliada y residente en la casa núm. 10, de la Sección de Los Conucos de Villa Vásquez, provincia de Montecristi, libre de cargas y gravámenes; Cuarto: Se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi, que haga constar en el Certificado de Título Original y en el Duplicado, lo siguiente: la sentencia en que se fundan los derechos garantizados por el presente Certificado de Título puede ser impugnada mediante el recurso de revisión por causa de fraude durante un (1) año, a partir de la emisión del presente. Ninguna persona que adquiera este inmueble antes del vencimiento del plazo indicado se reputa tercero adquirente de buena fe”;

Considerando, que en su memorial de casación la recurrente invoca los siguientes medios contra la sentencia impugnada: Primer Medio: Desnaturalización de los hechos; Segundo Medio: Contradicción de motivos; Tercer Medio: Falta de valoración de la prueba testimonial; Cuarto Medio: Falta de base legal;

Considerando, que en el desarrollo de los tres primeros medios, los que se reúnen para su examen la recurrente alega en síntesis lo que sigue: 1) Que los jueces del Tribunal a-quo al establecer que la parcela que se estaba saneando estaba poseída por la hoy recurrida, desnaturalizaron los hechos de la causa, ya que por las declaraciones de los testigos y los hechos de la causa se comprueba que esta parcela todo el tiempo estuvo en posesión pacífica a título de propietario de manera ininterrumpida y de forma inequívoca por el señor Aurelio Ramos, que antes de enfermarse en los años 1988 y 1990 estuvo cuidado por la señora Conrada Martínez, quien era su hija de crianza a la que legitimó en el matrimonio que contrajo con la señora Pastora Martínez; que al morir dicho señor en el 1995, la hoy recurrida se quedó al frente de los predios que tenía el difunto, los que según las declaraciones de los testigos estaban cerrados todo el tiempo, lo que prueba que lo afirmado por el tribunal y dicha señora es una consideración falsa; 2) que al establecer en su sentencia que la hoy recurrida ha tenido la posesión de los terrenos objeto del saneamiento por más de 20 años a título de propietaria de manera ininterrumpida, pacífica e inequívoca, ordenando el registro del derecho de propiedad de la referida parcela a su nombre, dicho tribunal entra en contradicción con los verdaderos motivos del saneamiento, los que quedaron claramente establecidos con las declaraciones de los testigos los que declararon que la hoy recurrida ni ante los jueces del primer grado ni los del segundo grado se presentó a declarar cómo obtuvo dichos terrenos, contrario a lo que ha sucedido con la recurrente, señora Fresa Altagracia Ramos que si demostró sus derechos; 3) Que en el tribunal de Santiago Rodríguez los testigos rindieron su declaración, las que se encuentran recogidas en las páginas 39 a la 43 de la sentencia de jurisdicción original y estas declaraciones se relacionan todas con el hecho de que los terrenos que se estaban saneando nunca fueron poseídos por la señora Conrada Martínez, en calidad de propietaria, sino que muy por el contrario, con estas declaraciones se comprueba que esta señora llegó a dichos terrenos porque Aurelio Ramos en condición de padre de crianza la llevó, pero estas pruebas no fueron valoradas debidamente por el Tribunal a-quo al dictar su decisión, por lo que incurrió en el vicio de falta de valoración de la prueba, por lo que debe ser casada su sentencia;

Considerando, que con respecto a lo que alega la recurrente de que el Tribunal a-quo al ordenar el registro de derecho de propiedad de la parcela en saneamiento a favor de la hoy recurrida, señora Conrada Martinez, incurrió en los vicios de desnaturalización de los hechos, contradicción de motivos y falta de valoración de las pruebas, al examinar la sentencia impugnada se evidencia que para fundamentar su decisión dicho tribunal estableció lo siguiente: “que las declaraciones de los testigos escuchados en las audiencias celebradas por el tribunal a-quo, coinciden en que el finado Aurelio Ramos discontinuó su posesión en los terrenos de esta parcela en los años 1980; que a partir de esa fecha, es decir, año 1980, quien continuó con la posesión material de esta parcela en proceso de saneamiento ha sido la señora Conrada Martínez, quien ha continuado con la posesión de dicha parcela cumpliendo con todas las condiciones establecidas por el artículo 2229 del código civil; que la posesión que la señora Fresa Altagracia Ramos C., alega tener en la parcela en saneamiento, se fundamenta en la posesión que tenía su finado padre el señor Aurelio Ramos, cuya posesión quedó viciada por la interrupción en los años 1980; que desde esa fecha, es decir, año 1980, a la fecha de esta reclamación, es decir, año 2008, han transcurrido más de 20 años; que al reclamar la señora Conrada Martínez, por sí y no por el finado Aurelio Ramos, ha adquirido el derecho de propiedad de esta parcela por la más larga prescripción adquisitiva; que el plazo de la prescripción adquisitiva o usucapión, establecido en el artículo 2262 del código civil, corre contra todas las personas, de conformidad con el artículo 2251 del mismo texto legal indicado, lo

que significa que un reclamante puede prescribir contra sus propios progenitores y contra cualquier otra persona, si posee por sí mismo; que en el caso de la especie, de acuerdo con las declaraciones de los testigos escuchados en las audiencias celebradas por el Tribunal a-quo, las cuales se hicieron valer como medios de pruebas por ante este tribunal de alzada, la señora Conrada Martínez, ha poseído por si misma por más de 20 años, la Parcela núm. 224001950013, del Distrito Catastral núm. 6 del Municipio de Villa Vásquez, Provincia de Montecristi, lo que significa que prescribió en contra del señor Aurelio Ramos, en contra de los sucesores de este y en contra de cualquier otro reclamante”;

Considerando, que lo transcrito precedentemente revela que para tomar su decisión y declarar a la hoy recurrida como titular del derecho de propiedad de la parcela en litis, el tribunal a-quo pudo establecer que la señora Conrada Martínez sustentó su reclamación en dos presupuestos, como supuesta hija del señor Aurelio Ramos y por posesión del referido inmueble; que al tribunal a-quo instruir los hechos de la causa y tras valorar las pruebas vertidas en el plenario pudo establecer que en principio la posesión material de dicha parcela la tenían conjuntamente la señora Conrada Martínez y el hoy finado Aurelio Ramos; pero que este señor cuando aún estaba en vida, abandonó la posesión de dicho terreno para favorecer a la señora Conrada Martínez, quien continuó poseyendo de forma pacífica e ininterrumpida; que en consecuencia, los jueces del Tribunal Superior de Tierras llegaron a esta conclusión luego de examinar las declaraciones de los testigos, valoración que puede ser realizada de forma soberana por los jueces de fondo, escapando esto al control de la casación, a menos que se demuestre que dichas declaraciones fueron desnaturalizadas o tergiversadas por estos jueces, lo que no ha sido probado en la especie; por lo que los motivos de dicho fallo se justifica plenamente con lo decidido sin que dichos jueces hayan incurrido en ninguna contradicción como alega la recurrente por lo que se rechazan los medios que se examinan;

Considerando, que en el cuarto medio la recurrente alega que la sentencia impugnada incurre en el vicio de falta de base legal, ya que al haber sido desnaturalizados los hechos verdaderos por los jueces del Tribunal a-quo, esto convierte a esta sentencia en una decisión sin motivos o con motivos vagos, ya que nunca se demostró que la hoy recurrida pudiera adquirir los terrenos objeto del saneamiento por posesión y esta falta de base legal impide que esa Suprema Corte de Justicia pueda determinar si los Jueces a-quo hicieron una correcta aplicación del derecho; que además, dicha sentencia está afectada de ilegalidad ya que la terna que se formó para conocer y fallar el expediente de apelación fue variada y sustituida al momento mismo del fallo, lo que constituye una violación a los artículos 10 y 11 del reglamento de los tribunales de tierras, por lo que dicho fallo debe ser casado;

Considerando, que tal como ha sido establecido en otros de los motivos de esta decisión, al decidir en su sentencia que la señora Conrada Martínez había adquirido la propiedad de la parcela en proceso saneamiento por prescripción adquisitiva o usucapión, el tribunal a-quo se fundamentó entre otras disposiciones en las contempladas por el artículo 2229 del código civil, al tenor del cual se exigen cinco condiciones para que la prescripción adquisitiva sea efectiva para adquirir el derecho de propiedad inmobiliaria en el sistema Torrens de registro inmobiliario, como son: una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario, condiciones que dicho tribunal pudo establecer que se cumplieron en la especie con respecto a la hoy recurrida, Conrada Martínez y que le permitieron comprobar a dicho tribunal que la misma se beneficiaba de la prescripción adquisitiva del terreno en proceso de saneamiento, conforme al artículo 2262, razón por la cual medio invocado por la recurrente resulta improcedente por lo que debe ser rechazado, ya que los motivos del fallo impugnado revelan que la señora Conrada Martínez hizo la prueba de el terreno reclamado por ella se había beneficiado de la prescripción adquisitiva y al decidirlo así dicho tribunal hizo una correcta

aplicación de la ley; que por otra parte en cuanto a lo que alega la recurrente de que dicho fallo incurra en falta de base legal, ya que la sentencia fue fallada por jueces distintos a la terna que se constituyó para conocer su recurso de apelación, frente a este señalamiento esta Tercera Sala se pronuncia en el sentido de que dicho argumento carece de asidero jurídico, ya que la materia inmobiliaria no se rige por el principio de la inmediación, como ocurre en la materia penal, que exige que los jueces que instruyen el proceso sean los mismos que suscriban la decisión; por lo que al no aplicarse este principio en materia inmobiliaria es posible que alguno de los jueces que originalmente hayan sido designados para formar la terna que va a conocer del recurso de apelación, pueda ser sustituido por otro de los jueces de dicho tribunal, siguiendo los procedimientos correspondientes, tal como ocurrió en la especie, donde uno de los jueces que formaron la terna inicial, al estar de vacaciones, fue sustituido mediante auto por otro de los magistrados, sin que dicho fallo pueda ser considerado como carente de base legal, como pretende la recurrente, por lo que se rechaza este alegato, así como procede rechazar el recurso de casación de que se trata al ser este improcedente y mal fundado;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, tal como lo dispone el artículo 65 de la ley sobre procedimiento de casación.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Fresa Altagracia Ramos Cruz, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 22 de marzo de 2010, con relación a la Parcela núm. 224001950013 del Distrito Catastral núm. 6, del municipio de Villa Vásquez, Provincia de Montecristi, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a la recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de los Licdos. Samuel Amarante y Rafael Marciano Persia, abogados de la recurrida quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 13 de junio de 2012, años 169° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Edgar Hernández Mejía. 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