



SENTENCIA DEL 28 DE MAYO DE 2014, NÚM. 35

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Nordeste, del 31 de enero de 2013.

Materia:Tierras.

Recurrentes:Sucesores de Isaías Hernández.

Abogados:Dres. Francisco Antonio Mateo de la Cruz y Manuel Elpidio Uribe Emiliano.

Recurrido:Roselio Hernández.

Abogado:Dr. Salustiano Anderson Grandel.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 28 de mayo de 2014.

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 los Sucesores de Isaías Hernández y compartes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Nordeste el 31 de enero de 2013, 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. Francisco Antonio Mateo de la Cruz, por sí y por el Dr. Manuel Elpidio Uribe Emiliano, abogados de los recurrentes Sucesores de Isaías Hernández;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Salustiano Anderson Grandel, abogado del recurrido Roselio Hernández;

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 10 de abril de 2013, suscrito por los Dres. Francisco Antonio Mateo de la Cruz y Manuel Elpidio Uribe Emiliano, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 027-0003639-3 y 027-0005293-5, respectivamente, abogados de los recurrentes Sucesores de Isaías Hernández y compartes, 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 15 de mayo de 2013, suscrito por el Dr. Salustiano Anderson Grandel, Cédula de Identidad y Electoral núm. 065-0000025-9, abogado del recurrido;

Que en fecha 2 de abril de 2014, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, 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;

Visto el auto dictado el 26 de mayo de 2014, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad a los magistrados Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces 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;

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 la Parcela núm. 218, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, dictó su sentencia núm. 05442012000015 de fecha 6 de enero de 2012, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declarar como al efecto declaramos regular en la forma, la instancia de fecha 18 del mes de julio del año 2007, dirigida a este Tribunal, suscrita por el Dr. Salustiano Anderson Grandel, quien actúa en nombre y representación del Sr. Roselio Hernández, en la Litis sobre Derechos Registrados, en relación a la Parcela núm. 218 del Distrito Catastral núm. 7, del municipio de Samaná, por haber sido incoada de acuerdo a la ley; Segundo: En cuanto al fondo, rechazamos las conclusiones al fondo de los demandantes, Sres. Germania, Santos, Jesús, Elpidio, Alcadio, Persi, Enerio, Luz Victoria, Felindo, Ana Rosa, Cristina, Aladino, Francisco Antonio Mateo de la Cruz y agrimensor Rafael Molina Vásquez, por los motivos antes expuestos; Cuarto: Ordenar como al efecto ordenamos a la Registradora de Títulos de Samaná, levantar cualquier oposición o nota preventiva que se haya inscrito sobre la referida parcela con relación al

presente proceso, en virtud de lo establecido en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; Quinto: Compensar como al efecto compensamos las costas del procedimiento”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó el 31 de enero de 2013, una sentencia, cuyo dispositivo es el siguiente: “Parcela 218 del Distrito Catastral número 7 de Samaná. Primero: Se declara bueno y válido en todas sus partes, tanto en la forma como en el fondo, el recurso de apelación principal, interpuesto por el señor Roselio Hernández, contra la sentencia núm. 05442012000015, de fecha 6 de enero del año 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, por haber sido hecho de conformidad con la ley; rechazándose, sin embargo, la apelación incidental interpuesta por la parte recurrida, y demás conclusiones, por los motivos que anteceden, y en consecuencia, se ordena la revocación de dicha decisión, con excepción de la disposición que rechaza el desalojo contra el demandante en primer grado y hoy recurrente, Roselio Hernández, por las razones indicadas, quedando así confirmado tal aspecto; Segundo: Se declaran nulas las Constancias Anotadas en el Certificado de Título Duplicado del dueño núm. 2005-508, inscritas en el libro núm. 1, folio 390, bajo el número 1560, correspondiente a la Parcela núm. 218 del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, expedidas por el Registro de Títulos de dicha localidad a favor de los Sres. Germania, Santos, Jesús, Elpidio, Alcadio, Persi, Enerio, Luz Victoria, Felindo, Ana Rosa, Cristina, Aladino, Francisco Antonio Mateo de la Cruz y agrimensor Rafael Molina Vásquez, por los mismos ser emitidos de manera irregular; Tercero: Se declara y a la vez se acoge como bueno y válido el contrato de compraventa bajo firmas privadas, legalizadas las mismas por el Dr. Teódulo Genao Frías, Notario Público de los del número para el municipio de Samaná, de fecha seis (6) de febrero del 1961, donde el señor Isaías Hernández, vendió la totalidad de la Parcela núm. 218 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, a favor del señor Roselio Hernández, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, domiciliado y residente en la comunidad de Pinta Balandra del municipio de Samaná, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 065-0010216-2, y en consecuencia, se ordena al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Samaná, efectuar la transferencia de la totalidad de la indicada parcela, a nombre del referido señor, con una extensión superficial de cuatro (4) hectáreas, setentisiete (77) áreas, cincuentidós (52) centiáreas, equivalentes a 47,752 metros cuadrados, limitada de la siguiente manera: Al norte: Parcela núm. 211M Al este Ps. Núms. 219, 238, 237, 235 y una cañada; Al sur: Ps. Núms. 248 y 247; Al norte: Ps. Núms. 246, 239, 217 y una cañada; Cuarto: Se condena a la parte recurrida, al pago de las costas procesales a favor del Dr. Salustiano Anderson Grandel, abogado que afirma haberlas avanzado en todas sus partes; Quinto: Se ordena a cargo de la Secretaría de este Tribunal, la comunicación de la presente sentencia, tanto a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, como también al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Samaná, acompañado del contrato de venta indicado y los planos catastrales de la parce a los fines establecidos en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y para llevar a cabo la transferencia de lugar”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la decisión impugnada, los siguientes medios de casación: Primer Medio: Contradicción de motivo con el dispositivo; Segundo Medio: Desnaturalización de los hechos; Tercer Medio: Mala aplicación del derecho, artículos 51 de la Constitución de la República del 26 de enero del año 2010; 2262 y 1351 del Código Civil Dominicano y Notas Jurisprudenciales;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio, los recurrentes aducen en síntesis, lo siguiente: “que existe contradicción en el ordinal primero del dispositivo de la decisión, cuando expresa: se declara buena y válido en todas sus partes, tanto en la forma como en el fondo, el recurso de apelación principal, interpuesto por el señor Roselio Hernández, contra la sentencia de fecha 6 de enero del año 2012; sin embargo, la apelación incidental interpuesta por la parte recurrida, se ordena la revocación de dicha decisión, con excepción de la

disposición que rechaza el desalojo contra el demandante en primer grado y hoy recurrente, Roselio Hernández, por lo que de manera implícita está admitiendo en parte de las conclusiones de la apelante incidentalmente y apelada, en razón que de que ningún ordinal de la sentencia del primer grado lo ordena; que es el apelado y apelante incidental, que solicita el desalojo del señor Roselio Hernández, del predio, y el Tribunal a-qua, rechaza todas sus conclusiones, por lo que al exceptuar el rechazo al desalojo contra el demandante en primer grado, le está dando aquiescencia al mismo;

Considerando, que en las motivaciones de la sentencia impugnada consta lo siguiente: “que ha sido comprobado por este Tribunal, que los recurridos, en la fase actual, han solicitado la desestimación del recurso de apelación principal, requiriendo la confirmación de la sentencia impugnada en lo que respecta a los puntos que le han sido favorables, y pretendiendo, sin embargo, mediante su recurso de apelación incidental, la revocación parcial de la decisión en cuanto al rechazo del desalojo pretendido contra el señor Roselio Hernández, demandante en primer grado y recurrente principal en la presente acción, sustentando entre otros aspectos la confirmación en el hecho de que el inmueble adjudicado a favor de los sucesores de Isaías Hernández en razón de la falta de coincidencia en cuanto a la extensión superficial, careciendo dicho argumento de fundamento, a juicio de este tribunal, al ser vendido el inmueble de referencia bajo la mención de una cantidad “más o menos” de terrenos sin la certificación de un plano aprobado en ese entonces por la Dirección General de Mensuras Catastrales; y que el hecho de que en el contrato se hiciera figurar una extensión de más o menos 150 tareas no es obstáculo alguno para acoger como buena y válida la cantidad contenida en el plazo catastral aprobado por la Dirección General de Mensuras Catastrales, que es la verdadera superficie de la parcela en cuestión, justificándose la decisión del Tribunal a-qua en cuanto al rechazamiento del desalojo de demandante en primer grado y hoy recurrente, señor Roselio Hernández, no solamente en los motivos sustentados por el Tribunal de Jurisdicción Original, sino también porque desde el punto de vista legal y buen derecho, este último señor, es el verdadero propietario del inmueble envuelto en la presente litis, al haber adquirido el mismo a título oneroso y de buena fe de parte de su causante fallecido, y cuya venta tenía que ser obligatoriamente garantizada por los continuadores jurídicos del mismo, siendo indiferente que el contrato no fuera sometido al proceso de saneamiento, pudiendo requerir la transferencia por ante los órganos estatales correspondientes en cualquier momento; razón por la cual, procede rechazar las conclusiones de la parte intimada, incluyendo el recurso de apelación incidental; acoger el recurso de apelación principal, y en ese sentido, revocar parcialmente la sentencia impugnada y confirmando así la disposición en cuanto al rechazo del desalojo”;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la sentencia objeto de apelación, que se encuentra depositada en el expediente formado con motivo de este recurso, versó sobre dos recursos de apelación, uno principal interpuesto por el ahora recurrido señor Roselio Hernández y otro de manera incidental incoado por los ahora recurrentes, ambos contra la sentencia dictada en ocasión de una demanda en revocación de resolución en determinación de herederos y transferencia de la Parcela núm. 218, del Distrito Catastral núm. 7, de la provincia y municipio de Samaná, interpuesta por el señor Roselio Hernández contra los actuales recurrentes;

Considerando, que la referida sentencia rechazó el recurso de apelación incidental que interpusieran los recurrentes y a la vez acogió parcialmente el recurso de apelación principal, confirmando la disposición que rechaza el desalojo, conforme se advierte en sus motivaciones y en la parte dispositiva;

Considerando, que del estudio de la decisión apelada hecho por esta Corte revela, que si bien es cierto, tal como alegan los recurrentes, el Tribunal a-quo dispone en su parte dispositiva que acoge en todas sus partes, es decir,

tanto en la forma como en el fondo, el citado recurso de apelación principal y rechaza el recurso incidental, estableciendo a la vez, que revoca la decisión impugnada con excepción del desalojo que fuera rechazado por Jurisdicción Original, no es menos cierto, que dicho tribunal concluye acogiendo las conclusiones de dicho recurrente principal, no así implícitamente las incidentales como erróneamente lo invocan los recurrentes, constituyendo lo dispuesto por la Corte a-qua un simple error material deslizado en dicho dispositivo al indicar “bueno y válido en todas sus partes, tanto en la forma como en el fondo”, cuando en realidad lo acoge parcialmente en cuanto al fondo, conforme a sus motivaciones y el dispositivo, las cuales se transcriben precedentemente; por tanto el error acontecido ha sido de naturaleza material y no ha ejercido influencia alguna sobre el dispositivo criticado, por lo que procede desestimar el medio que se examina, por falta de sustento legal;

Considerando, que en su segundo medio, los recurrentes sostienen en síntesis, lo siguiente: “que existe desnaturalización de los hechos por parte de la Corte a-qua, al atribuirle valor jurídico a un acto de venta, en la que los recurrentes, en primer y segundo grado negaron conocer la firma de su padre, quien figura en el sedicente acto de venta, como vendedor; que los Jueces a-quo debieron solicitarle a los recurridos que depositaran las constancias anotadas en el Certificado de Título, Duplicado núm. 2005-508, expedido a nombre de los beneficiarios, dentro de la parcela, a fin de poderla cancelarla, sin embargo, se encuentran en manos de sus dueños y parte de ella transferidas a terceros, convertida en adquiriente de buena fe y a título oneroso, protegida por la Ley, y no lo ordenaron;

Considerando, que en lo que se refiere al primer aspecto del segundo medio, en relación a que el Tribunal incurrió en desnaturalización de los hechos, atribuyéndole según ellos valor jurídico a un contrato cuya firma fue negada en los dos grados de jurisdicción; que es de principio que no se puede hacer valer ante la Suprema Corte de Justicia medios nuevos, es decir, que no hayan sido sometidos expresa o implícitamente por la parte que los invoca al tribunal cuya decisión es impugnada, o que no hayan sido apreciados por dicho tribunal de fondo a menos que la ley no imponga su examen de oficio, en interés del orden público;

Considerando, que del examen de las conclusiones producidas por los recurrentes ante el Tribunal a-quo y de las demás piezas del expediente, es evidente que los agravios antes aludidos en el segundo medio no fueron sometidos a la consideración de los jueces del fondo, ni éstos los apreciaron por su propia determinación, así como tampoco existe una disposición legal que imponga su examen de oficio; que en tal virtud constituye un medio nuevo que debe ser declarado inadmisibles;

Considerando, que en relación al aspecto invocado por los recurrentes en el sentido de que la Corte a-qua debió solicitarle a ellos el depósito de las constancias anotadas de que se trata, a fin de poder cancelarlas, procede su rechazo, en razón de que la Corte a-qua podía perfectamente como lo hizo, anular las constancias anotadas en el Certificado de Título Duplicado del Dueño núm. 2005-508, por ser los tribunales de tierras los que tienen potestad y facultad de anular la misma, sin importar que la depositen o no las partes, en razón de que una vez se interpone una litis sobre derechos registrados, es dicho tribunal quien tiene competencia para todo lo relativo a su registro; y por otra parte la cancelación de todo certificado de título queda garantizado con la ejecución de la sentencia puesta a cargo del Registrador de Títulos correspondiente;

Considerando, que en su tercer y último medio, los recurrentes argumentan lo siguiente: “que los jueces a-quo al validar la transferencia de un acto que ha sido aniquilado de pleno derecho por un proceso de saneamiento al tenor de las jurisprudencia, hecha hacia abajo la unidad jurisprudencial que ha mantenido la Suprema Corte de

Justicia, máxime aún, de un acto de venta en donde los continuadores legítimos de quien funge como vendedor, desconocen su firma; además, un derecho de más o menos 150 tareas, pretendiéndole ejecutar en un terreno que apenas tiene una extensión superficial de un cincuenta (50%), de lo que establece dicho acto, por lo que no puede en modo alguno ejecutarlo de manera parcial;

Considerando, que en relación al desconocimiento de la firma, alegado por los recurrentes en parte de su tercer medio, es preciso indicar que el mismo envuelve una reiteración de parte del segundo medio, el cual precedentemente fuera declarado inadmisibile, por lo que resulta innecesario repetir las consideraciones ya expuestas al respecto;

Considerando, que con relación al alegato de que los jueces a-quo no podían transferir derechos cuyo contrato de venta no había sido sometido al proceso de saneamiento; la Corte a-qua estableció en ese sentido, que para transferir los derechos vendidos en vida por el señor Isaías Hernández, ahora fallecido, poco importaba que dicho contrato fuera sometido a un proceso de saneamiento, motivación que esta Suprema Corte de Justicia considera correcta, esto así, en razón de que la venta realizada en vida por el citado fenecido a favor del señor Roselio Hernández lo es oponible a los continuadores jurídicos del referido causante; en consecuencia están obligados a garantizar la misma en su favor;

Considerando, que en cuanto al argumento de que un derecho de más o menos 150 tareas no es posible ejecutarlo en un terreno que tiene una extensión superficial de un cincuenta (50%), de lo que establece dicho acto, es válido indicar, que por ante los jueces a-quo se satisfizo el rigor procesal requerido al efecto y a la vez se cumplieron los eventos probatorios de lugar, quedando así establecido que el hecho de que en el acto de venta se hiciera figurar que la venta se realizaba sobre una extensión de más o menos 150 tareas, esto no constituía un obstáculo para acoger dicha venta, producto de que se encontraba depositado por ante dicho tribunal el plano catastral aprobado por la Dirección General de Mensuras Catastrales, donde se indicaba la verdadera superficie de la parcela en cuestión, por lo que la sentencia apelada en ese aspecto también se corresponde con el derecho;

Considerando, que por todo lo anterior, el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto, que en el presente caso el Tribunal a-quo ha hecho una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, que por tanto los medios del recurso de casación a que se contrae la presente decisión deben ser desestimados por improcedentes y mal fundados y por vía de consecuencia rechazado el recurso de casación que se examina.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por los sucesores de Isaías Hernández y compartes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 31 de enero de 2013, en relación a la Parcela núm. 218, del Distrito Catastral núm. 7, del municipio y provincia de Samaná, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a los recurrentes al pago de las costas y la distrae en provecho del Dr. Salustiano Anderson Grandel, abogado quien afirma 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 28 de mayo de 2014, años 171° de la Independencia y 151° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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.poderjudicial.gob.do