

SENTENCIA DEL 14 DE ENERO DEL 2004, No. 21

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras, del 22 de agosto del 2002.

Materia: Tierras.

Recurrente: Juan Rafael Reyes Jiménez.

Abogado: Dr. Francisco Roberto Ramos Geraldino.

Recurrido: Domingo Escobosa.

CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.

Rechaza

Audiencia pública del 14 de enero del 2004.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Juan Rafael Reyes Jiménez, dominicano, mayor de edad, casado, mecánico, cédula de identidad y electoral No. 034-0003683-1, domiciliado y residente en la ciudad de Esperanza, provincia Valverde, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 22 de agosto del 2002, 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 16 de septiembre del 2002, suscrito por el Dr. Francisco Roberto Ramos Geraldino, cédula de identidad y electoral No. 033-0003915-7, abogado del recurrente Juan Rafael Reyes Jiménez, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Vista la resolución dictada por la Suprema Corte de Justicia, el 23 de abril del 2003, la cual declara el defecto de los recurridos Domingo Escobosa, sucesores de Ana Dolores Germosén, Federico Vargas Fernández e Iglesia Carismática La Voz del Desierto de Puerto Rico, Inc.;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 17 de diciembre del 2003, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O.

Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, 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 el Solar No. 1 de la Manzana No. 91 del municipio de Mao, Valverde, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó, el 30 de septiembre de 1998, su Decisión No. 1, cuyo dispositivo es el siguiente: **“1.-** Acoger, en parte, las conclusiones del Sr. Juan Rafael Reyes, por medio de su representante, Dr. Francisco Roberto Ramos G., por precedentes y bien fundadas; **2.-** Declarar bueno y válido y oponible a todo 3ro. adquirente de mala fe, el acto de venta con pacto de retracto, de fecha 13 de febrero de 1984, legalizado por el notario para el municipio de Valverde, Dr. Fausto José Madera, otorgado por Domingo Escobosa, a favor de Juan Rafael Reyes, de una porción de 396 metros cuadrados, con sus mejoras, dentro del hoy Solar No. 1, Manzana No. 91 del D. C. No. 1 del municipio

de Valverde; y en consecuencia acoge esta transferencia; **3.-** Declara a la comunidad Carismática La Voz del Desierto de Puerto Rico, Inc., representada por su pastor Angel M. De León un tercero adquirente de mala fe, y en consecuencia simulado e inoponible al Sr. Juan Rafael Reyes, el acto de venta de fecha 2 de septiembre de 1994, legalizado por la notario para el municipio de Valverde, Licda. Hosanna A. Cabral, otorgada por Federico Vargas Hernández a favor de dicha comunidad Carismática La Voz del Desierto de Puerto Rico, Inc., de una porción de 1,705 metros cuadrados supuestamente en el Solar 1 Manzana 91 del D. C. 1 del municipio de Valverde, en lo que respecta a la cantidad de 396 metros cuadrados y sus mejoras, comprados por Juan Rafael Reyes, en este solar; **4.-** Se ordena al Registrador de Títulos de Valverde, la cancelación del certificado de título que ampara el Solar 1 de la Manzana 91 del D. C. 1 del municipio de Valverde, con superficie total de 1,705.95 metros cuadrados, expedido a favor de la Comunidad Carismática La Voz del Desierto de Puerto Rico, Inc., a fin de que expida uno nuevo que ampare este solar, en la siguiente forma y proporción: a) 1,309.95 metros cuadrados, con sus mejoras consistentes en dos casas de madera techada de cana, a favor de la Comunidad Carismática La Voz del Desierto de Puerto Rico, Inc., representada por su pastor Angel M. De León; b) 396 metros cuadrados, con sus mejoras, a favor de Juan Rafael Reyes, dominicano, mayor de edad, soltero, electro mecánico, domiciliado y residente en la ciudad de Mao Valverde, cédula No. 11213, serie 34, haciendo constar el registro de un privilegio por la suma de RD\$20,000.00 sobre esta porción, como garantía del pago de honorarios profesionales y conforme contrato de cuota litis, a favor del Dr. Francisco Roberto Ramos C., dominicano, mayor de edad, casado, abogado, cédula No. 033-003915-7, domiciliado y residente en la Av. María Trinidad Sánchez No. 76, Esperanza”; b) que con motivo de los recursos de apelación interpuestos, el Tribunal Superior de Tierras dictó, el 22 de agosto del 2002 la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se acogen en cuanto a la forma y el fondo los recursos de apelación interpuesto de fecha ambos el 28 de octubre de 1998, suscrito por el Lic. Rafael Jerez B., en representación de la Comunidad Carismática La Voz del Diserto de Puerto Rico, Inc., y por el Lic. Víctor Manuel Pérez Domínguez, en representación del señor Federico Vargas Hernández, contra la Decisión No. 1 de fecha 30 de septiembre de 1998, Solar No. 1 de la Manzana No. 91 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Valverde y en su poder de revisión; **Segundo:** Se rechazan en todas sus partes las conclusiones del Dr. Francisco Roberto Ramos Geraldino, en representación del señor Juan Rafael Reyes; **Tercero:** Confirma con modificaciones, la Decisión No. 1 de fecha 30 de septiembre de 1998, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con el Solar No. 1 de la Manzana No. 91 del Distrito Catastral No. 1, del municipio de Valverde, cuyo dispositivo deberá leerse de la siguiente manera: **1.-** Se declara a la Comunidad Carismática La Voz del Desierto de Puerto Rico, Inc., representada por su pastor Angel M. De León, un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, del Solar No. 1 de la Manzana No. 91 del Distrito Catastral No. 1, del municipio de Valverde, Mao con una extensión superficial de 1,705.95 Mts2; **2.-** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Valverde, lo siguiente: a) mantener con toda su fuerza legal el Certificado de Título que ampara el Solar No. 1 de la Manzana No. 91 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Valverde Mao, expedido a favor de la Comunidad Carismática La Voz del Desierto de Puerto Rico, Inc.; b) se pone a cargo del Abogado del Estado la ejecución de esta sentencia, previo el cumplimiento de las disposiciones legales; c) se reserva al señor Juan Rafael Reyes el derecho de iniciar cualquier acción contra el señor Domingo Antonio Escobosa o a sus sucesores, si

lo desea; todo de acuerdo a los motivos expuestos en esta sentencia”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Irresponsabilidad excesiva y mala fe en los traspasos a diferentes personas sobre los derechos pertenecientes al recurrente; **Segundo Medio:** Motivos confusos, dolo, confusión, estelionato y evicción; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Cuarto Medio:** Violación al reglamento de las pruebas;

Considerando, que en los cuatro medios de casación propuestos, el recurrente alega en síntesis: a) que entre el recurrente y el señor Domingo Escarbosa, intervino un contrato de retroventa suscrito el 13 de febrero de 1984, legalizado por el Dr. Fausto Madera, notario público de los del número de Mao, en relación con una porción de terreno de 396 M2., dentro del ámbito del Solar No. 1 de la Manzana No. 91 del D. C. No. 1, del municipio de Mao; al que se unen dos pruebas más de la ejecución del mismo, como lo son los actos de venta, el plano del área y posteriormente la entrega voluntaria del contrato de retroventa formalizado entre las partes en fecha 22 de marzo de 1975, pruebas que el mismo Tribunal a-quo ha admitido y sin embargo no reconoce al recurrente sus derechos, no obstante tratarse de un comprador de buena fe; b) que las ventas sucesivas y simuladas que corresponden a la Comunidad Carismática La Voz del Desierto de Puerto Rico, Inc., ascienden a la cantidad de 1,309.95 Mts2, por lo que existe mala fe por parte de los recurridos, por los tantos traspasos realizados, lo que pudo comprobar el tribunal; que la venta de la cosa ajena es nula y puede dar lugar a daños y perjuicios, que el señor Reyes fue el primero en comprar el 13 de febrero de 1984 quien ocupó los 396 M2., que adquirió, mientras que la de la señora Ana Dolores Germosén, fue el 13 de septiembre de 1989; c) que el recurrente solamente reclama 396 M2., en el mencionado solar, en virtud de los documentos arriba referidos, por lo que resulta extraño que el Tribunal Superior de Tierras, haya desnaturalizado el fallo dictado en jurisdicción original, que fue dictado en ese primer grado legal y correctamente, ya que efectivamente existió mala fe contra el recurrente Juan Rafael Reyes Jiménez; d) que en el caso ha existido simulación de venta y así fue comprobado por el Juez de primer grado; que el recurso de revisión civil intentado por los recurridos no fue decidido por el Tribunal a-quo; que la sentencia impugnada carece de motivos que la justifiquen; pero,

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere pone de manifiesto los siguientes hechos: a) que el señor Domingo Antonio Escobosa, le fue adjudicado el Solar No. 1 de la Manzana No. 91 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Moca, con motivo del saneamiento del mismo que culminó con el Decreto de Registro No. 78-1388, el cual fue debidamente transcrito, expidiéndose a dicho señor el Certificado de Título No. 101 por el Registrador de Títulos correspondiente; b) que el señor Domingo Antonio Escobosa, vendió a la señora Ana Dolores Germosén Hernández (Lolita), el referido solar, quien a su vez lo vendió al señor Federico Vargas Hernández; c) que el señor Federico Vargas Hernández, a su vez vendió dicho solar a la Comunidad Carismática la Voz del Desierto de Puerto Rico, Inc., a quien también le fue expedido el correspondiente certificado de título; d) que ante el Tribunal Superior de Tierras el actual recurrente depositó copia fotostática de un acto de venta, sin fecha, otorgado en su favor por el señor Domingo Antonio Escobosa, por la suma de RD\$960.00, por el término de seis meses, sin que se indique en el mismo cual es la propiedad objeto de esa venta; e) que el recurrente señor Juan Rafael Reyes, no registró esa venta en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente como lo exige y para los fines que establece el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que el hecho de que un inmueble sea objeto de varios traspasos con motivo de ventas sucesivas otorgadas por sus correspondientes propietarios no constituye por sí solo un acto de mala fe, sino el ejercicio de un derecho legítimo; que esas ventas solo podrían ser invalidadas cuando la parte interesada demuestre que las mismas se han hecho con el propósito de perjudicarla, en sus, derechos, lo que no ha sido demostrado en el presente caso;

Considerando, que las disposiciones del artículo 174 de la Ley de Registro de Tierras son terminantes al disponer que en los terrenos registrados de conformidad con la referida ley no habrá derechos ocultos, por lo que toda persona a cuyo favor se hubiere expedido un certificado de título, en virtud de una decisión o de una resolución del Tribunal Superior de Tierras o de un acto traslativo de propiedad realizado a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho terreno libre de las cargas y gravámenes que no figuren en el certificado;

Considerando, que por otra parte, tal como se expresa en la sentencia impugnada el documento depositado por el recurrente ante el Tribunal a-quo fue una copia fotostática de un acto bajo firma privada suscrito entre él como comprador y el señor Domingo Antonio Escobosa por el término de 6 meses, sin que en el mismo se cumplan las disposiciones del artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, al no indicarse la propiedad objeto de esa operación; que tampoco el recurrente procedió al registro en la oficina del registro de títulos correspondiente del referido acto para que el mismo pudiera surtir los efectos que le atribuye la ley, sobre todo hacerlo oponible a los terceros, que en este sentido de conformidad con lo que establece el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras: “Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente”;

Considerando, que de lo que se acaba de exponer, procede proclamar que en materia de terreno registrado, propietario es el primero que después de comprar registra en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente la venta que ha sido otorgada en su favor por el propietario del inmueble de que se trata haciéndolo oponible a todo el mundo y el certificado de título que se expide en ejecución de esa operación es inalterable y perpetuo a menos que se establezca que se hizo con la intervención del comprador en fraude de los derechos del interesado en su invalidación, lo que no ocurre en la especie;

Considerando, en lo que refiere a la falta de motivos y desnaturalización de los hechos alegados por el recurrente, lo expuesto precedentemente y el examen de la sentencia impugnada revelan que ella contiene una relación completa de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes, sin incurrir en desnaturalización alguna que han permitido a la Suprema Corte de Justicia verificar, como Corte de Casación, que en el caso se hizo una correcta aplicación de la ley, por todo lo cual los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados, y por vía de consecuencia procede el rechazar el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el Juan Rafael Reyes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras el 22 de agosto del 2002, en relación con el Solar No. 1 de la Manzana No. 91 del Distrito Catastral No. 1, del municipio de Valverde (Mao), cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Declara que no procede condenar en costas al recurrente, en razón de que al hacer defecto, los recurridos no han hecho tal pedimento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 14 de

enero del 2004, años 160E de la Independencia y 141E 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