

SENTENCIA DEL 20 DE OCTUBRE DEL 2004, No. 16

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 25 de abril del 2003.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Amado Vásquez del Orbe y Sucesores de Casimiro Vásquez.

Abogados: Licdos. Francisco Calderón Hernández y María de los Angeles Concepción.

Recurridos: Pablo Liberato Holguín y Marcelino Antonio Holguín.

Abogado: Lic. Jacinto Eduardo Hernández.

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

Rechaza

Audiencia pública del 20 de octubre 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 siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Amado Vásquez del Orbe y Sucesores de Casimiro Vásquez, dominicano, mayor de edad, cédula de identificación personal No. 31004, serie 56, domiciliado y residente en la ciudad de New York, Estados Unidos de Norteamérica, contra la sentencia dictada en fecha 25 de abril del 2003 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, 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 27 de agosto del 2003, suscrito por los Licdos. Francisco Calderón Hernández y María de los Angeles Concepción, cédulas de identidad y electoral Nos. 056-0062954-6 y 056-0062975, respectivamente, abogados del recurrente Amado Vásquez del Orbe, 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 2 de octubre del 2003, suscrito por el Lic. Jacinto Eduardo Hernández, abogado de los recurridos Pablo Liberato Holguín y Marcelino Antonio Holguín;

Visto el auto dictado el 18 de octubre del 2004, por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario 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 No. 684 de 1934;

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 29 de septiembre del 2004, 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 del proceso de saneamiento del Solar No. 16 de la Manzana No. 172, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Francisco de Macorís, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó el 31 de marzo de 1999, su Decisión No. 2, cuyo dispositivo aparece transcrito en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto por el señor Amado Vásquez del Orbe, el Tribunal Superior

de Tierras dictó el 25 de abril del 2003, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**PRIMERO:** Se acoge, en la forma el presente recurso de apelación, pues fue interpuesto en el plazo que estipula la ley; **SEGUNDO:** Se rechaza en el fondo por las razones expuestas en los motivos de esta sentencia, el recurso de apelación de que se trata; **TERCERO:** Se confirma, la Decisión No. 2 (dos) dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original en fecha 31 de marzo de 1999, en relación al proceso de saneamiento del Solar No. 16, Manzana No. 172, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, cuyo dispositivo rige como sigue: **Primero:** Rechazar, como al efecto rechaza, por improcedente, infundada y carente de base legal las reclamaciones hechas por el señor Amado Vásquez del Orbe, por sí y por los Sucesores de Casimiro Vásquez a través de su abogado constituido Lic. Calderón Hernández, a fin de que se les adjudiquen las mejoras y derechos de arrendamiento del Solar No. 6, de la Manzana No. 172, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Francisco de Macorís; **Segundo:** Declarar, como al efecto declara, nulo, simulado y sin ningún efecto legal el acto de venta otorgado por Casimiro Vásquez a favor de su hija Elena Vásquez, mediante acto bajo firma privada de fecha 15 de febrero de 1984 con firmas legalizadas por el notario del municipio de San Francisco de Macorís, Dr. Pedro Eugenio Curiel, así como inoponible a los adquirentes consecutivos y de buena fe y a justo título de las mejoras y derecho de arrendamiento del Solar No. 16, de la Manzana No. 172, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Francisco de Macorís, los señores Cristino Severino Rosa, Rafael de Jesús Díaz Javier, Víctor Manuel Cepeda Pérez, Pablo Liberato Holguín y Marcelino Antonio Holguín; **Tercero:** Declarar como al efecto declara, nulo y sin ningún efecto legal el acto de venta otorgado por la señora Elena Vásquez a favor del señor Víctor Manuel Cepeda Pérez, mediante acto bajo firma privada de fecha 15 de febrero de 1984 con firmas legalizadas por el notario del municipio de San Francisco de Macorís, Dr. Pedro Eugenio Curiel, así como oponible a los adquirentes consecutivos y de buena fe y a justo título de las mejoras y derecho de arrendamiento del Solar No. 16 de la Manzana No. 172, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Francisco de Macorís, los señores Cristino Severino Rosa, Rafael de Jesús Díaz Javier, Víctor Manuel Cepeda Pérez, Pablo Liberato Holguín y Marcelino Antonio Holguín; **Cuarto:** Ordenar, como al efecto ordena, el registro de derechos de propiedad del Solar No. 16 de la Manzana No. 172, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Francisco de Macorís, a favor del Ayuntamiento Municipal de San Francisco de Macorís; **Quinto:** Ordenar, como al efecto ordena, el registro del derecho de arrendamiento y de todas las mejoras del Solar No. 16 de la Manzana No. 172, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Francisco de Macorís, correspondiente a las mejoras a la casa marcada con el No. 66 de la calle Duvergé de la ciudad de San Francisco de Macorís, con todas sus dependencias y anexidades, a favor de los señores Pablo Liberato Holguín y Marcelino Antonio Holguín, dominicanos, mayores de edad, casados, empleados privados, residentes en los Estados Unidos de Norteamérica”; (Sic),

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Motivos contradictorios;

Considerando, que los recurridos proponen en su escrito de defensa la nulidad del emplazamiento, aunque expresan que es del recurso, sobre la base de que el mismo fue notificado en manos de una hermana de ellos residente en la casa No. 93 de la calle Duvergé de la ciudad de San Francisco de Macorís, no obstante dichos recurridos tener su domicilio y residencia en la ciudad de New York, Estados Unidos de América, tal como consta en la misma sentencia impugnada, en razón de que entienden que dicha notificación viola los

artículos 61, 68, 69 y 70 del Código de Procedimiento Civil, así como los artículos 6 y 7 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; pero,

Considerando, que en el estado actual del derecho dominicano, que se inclina cada vez más hacia el imperio de una justicia sustantiva, y por tanto hacia la eliminación del exceso de formalismos procesales y de medidas dilatorias tendentes al estancamiento de la solución del fondo de los asuntos sometidos a la decisión de los tribunales, disposiciones legales entre otras el artículo 37 de la Ley No. 834 de 1978, que establece: “Ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo por vicio de forma si la nulidad no está expresamente prevista por la ley, salvo en caso de incumplimiento de una formalidad substancial o de orden público. La nulidad no puede ser pronunciada sino cuando el adversario que la invoca pruebe el agravio que le causa la irregularidad, aún cuando se trate de una formalidad substancial o de orden público”;

Considerando, que de la disposición legal precedentemente copiada se desprende que ningún acto de procedimiento debe ser declarado nulo, si quien invoca su nulidad no prueba el agravio que le causa la irregularidad de que adolezca el acto impugnado, aún cuando se trate de una formalidad sustancial o de orden público;

Considerando, que en la especie es constante que los recurridos constituyeron abogado para que los defendiera del recurso de casación para el cual fueron emplazados, y oportunamente notificaron sus defensas contra dicho recurso y han ejercido los derechos que le asisten en el caso, lo que indica que el referido emplazamiento llegó a sus manos de los recurridos y, por lo que se acaba de exponer no le ha causado ninguna lesión a su derecho de defensa; que, por consiguiente, no procede acoger la excepción propuesta;

Considerando, que en los dos medios de casación propuestos los cuales se reúnen para su examen y solución, los recurrentes alegan en síntesis: a) que la sentencia impugnada carece de base legal, porque no obstante reconocer la nulidad de los actos de venta intervenidos en un principio, entra en contradicción reconociendo el último; que resulta elemental que si el origen del primer acto es fraudulento, nulo y sin efectos jurídicos, los demás necesariamente tienen que correr la misma suerte, que por tanto el señor Amado Vásquez del Orbe y los sucesores de Casimiro Vásquez, deben ser reconocidos como los únicos y exclusivos propietarios del solar en discusión; que carece de interés la controversia en relación con los actos de ventas posteriores a los dos primeros, principalmente los traspasos que se hicieron después de la venta a Cristino Severino Sosa, por depender de la suerte de los primeros; que la decisión despoja de sus derechos al señor Amado Vásquez del Orbe y los demás sucesores, porque ninguna decisión judicial puede legalizar el fraude ni tomar como parámetros los actos nulos para aceptar como válidos los posteriores por el hecho de que estos últimos hayan sido transcritos; que no son aplicables los aspectos de la prescripción que cita la sentencia porque Amado Vásquez del Orbe y parte de los sucesores residen en los Estados Unidos; b) que la sentencia impugnada al desconocer el mandato de los artículos relativos a la prescripción entra en contradicción, puesto que fueron los recurrentes quienes pidieron que se declarara simulados y fraudulentos los primeros actos de venta intervenidos a fin de que los demás actos sucesivos corrieran la misma suerte, que sin embargo el tribunal acogió el mismo en relación con los primeros actos y declaró válidos los últimos lo que resulta contradictorio; pero,

Considerando, que en la sentencia impugnada consta al respecto: “Que entre los documentos que figuran depositados en el expediente figuran los siguientes: 1.- Acto de venta de Casimiro Vásquez y los sucesores de Ana Ramona Corniell los señores Miguel Abreu Parra, Wenceslao Parra y compartes a favor del señor Cristino Severino de la Rosa, contenido en acto bajo firma privada del 16 de mayo de 1984, con firmas legalizadas por el notario de este

municipio Dr. Ricardo Ventura Molina, debidamente transcrito en la Conservaduría de Títulos e Hipotecas de la Asociación Duarte el día 19 de octubre de 1984; 2.- Contrato de arrendamiento sobre el solar otorgado por el Ayuntamiento a favor del señor Cristino Severino de la Rosa en fecha 31 de octubre de 1984; 3.- Recibo de fecha 3 de junio de 1984 por el cual la señora Elena Vásquez da constancia haber recibido de manos de los herederos de Ana Ramona Corniell la suma de RD\$1,100.00 y se compromete a entregar la casa marcada con el No. 66 de la calle Duvergé al señor Cristino Severino comprador del inmueble; 4.- Acto de venta del señor Cristino Severino Rosa a favor del señor Rafael de Jesús Javier, contenido en acto bajo firma privada de fecha 8 de agosto de 1984, con firmas legalizadas por el notario de este municipio Dr. Ricardo Ventura Molina, transcrita en la Conservaduría de Títulos e Hipotecas de Duarte el 9 de mayo de 1985; 5.- Acto de venta de los señores Rafael de Jesús Javier y Cristino Severino Rosa a favor del señor Víctor Manuel Cepeda Pérez, contenido acto bajo firma privada de fecha 17 de diciembre de 1986, con firmas legalizadas por el Notario de este municipio Dr. Ricardo Ventura Molina, debidamente transcrito en la Conservaduría de Títulos e Hipotecas de Duarte el 31 de diciembre de 1986; 6.- Acto de venta del señor Víctor Manuel Cepeda Pérez, a favor de los señores Pablo Liberato Holguín y Marcelino Antonio Holguín, contenido en acto bajo firmas privadas de fecha 27 de enero de 1987, con firmas legalizadas por el Notario de este municipio Dr. Mario Meléndez Mena, transcrito en la Conservaduría de Títulos e Hipotecas de Duarte el día 27 de enero de 1987; 7.- Comunicación de fecha 29 de enero de 1987 del Ayuntamiento de San Francisco, por la cual comunica a los señores Pablo Liberato Holguín y Marcelino Antonio Holguín, la transferencia del arrendamiento del solar a su favor; 8.- Misiva a este tribunal de fecha 12 de febrero de 1986 del Catastro municipal, por la cual comunica que el derecho de arrendamiento del solar figuró originalmente a nombre de la señora Ana Ramona Corniell y que luego este solar fue traspasado en fecha 8 de octubre de 1984 a favor del señor Cristino Severino Rosa quien adquirió por compra a los sucesores de Ana Ramona Corniell; 9.- Acto de venta sin la debida transcripción, intervenido entre Casimiro Vásquez y Elena Vásquez, mediante acto bajo firma privada de fecha 15 de febrero de 1984, con firmas legalizadas por el notario de este municipio Dr. Pedro Eugenio Curiel; 10.- Acto de venta sin la debida transcripción intervenido entre Elena Vásquez y Víctor Manuel Cepeda Pérez en fecha 15 de febrero de 1984, con firmas legalizadas por el Notario de este municipio Dr. Pedro Eugenio Curiel; 11.- Acta de matrimonio de los señores Casimiro Vásquez y Ana Ramona Corniell; y 12.- Acta de defunción del señor Casimiro Vásquez fallecido el día 22 de agosto de 1984”;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto que el derecho de propiedad del Solar No. 16, de la Manzana No. 172, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Francisco de Macorís, no ha sido, ni es objeto de controversia entre las partes, en el sentido de que el mismo pertenece al Ayuntamiento Municipal de San Francisco de Macorís; que lo que han venido reclamando los recurrentes es que se les adjudique las mejoras existentes en dicho solar y el derecho de arrendamiento en su favor que afecta el mismo;

Considerando, que tal como se desprende del considerando de la sentencia impugnada copiado precedentemente, los jueces del fondo comprobaron y así lo sostienen que los actos de venta otorgados el día 15 de febrero de 1984, el primero, por el señor Casimiro Vásquez, en favor de su hija Elena Vásquez, legalizadas las firmas por el Dr. Pedro Eugenio Curiel, Notario Público de los del número de San Francisco de Macorís, no fue transcrito de conformidad con lo que al respecto establece la Ley No. 637 de 1941 y que el segundo, otorgado a su vez por Elena Vásquez, el mismo día 15 de febrero de 1984, a favor del señor

Víctor Manuel Cepeda Vásquez, y legalizadas las firmas por el mismo Notario Público ya mencionado, el cual tampoco fue transcrito, son simulados y hechos en fraude de los derechos de los impugnantes, por lo cual los jueces del fondo los declararon ineficaces y por tanto nulos, sobre todo tomando en cuenta en primer lugar que el señor Casimiro Vásquez, padre de Elena Vásquez y los sucesores de Ana Ramona Corniell, les vendieron sus derechos al señor Cristino Severino de la Rosa, según acto del 16 de mayo de 1984, legalizado por el Dr. Ventura Molina, el cual fue transcrito en la Conservaduría de Hipotecas el día 19 de octubre de 1984; que según acto del 31 de octubre de 1984 el Ayuntamiento Municipal de San Francisco de Macorís suscribió un contrato de arrendamiento del referido solar a favor del mencionado señor Cristino Severino de la Rosa; que mediante recibo del 3 de julio de 1984 expedido por Elena Vásquez, da constancia de haber recibido de manos de los herederos de Ana Ramona Corniell la suma de RD\$1,100.00, comprometiéndose a entregar la casa marcada con el No. 66 de la calle Duvergé, que existía sobre el mencionado solar al señor Cristino Severino, quien había adquirido como se ha dicho de Casimiro Vásquez y de dichos sucesores los derechos que tenía en el inmueble, por lo que se advierte que ni Casimiro Vásquez ni su hija Elena Vásquez, ni los sucesores de Ana Ramona Corniell tenían ya ningún derecho sobre el inmueble en cuestión;

Considerando, que también se da constancia en la sentencia impugnada de que el señor Cristino Severino de la Rosa, adquiriente de los derechos que sus vendedores tenían en el inmueble y arrendamiento del solar, en virtud del contrato de arrendamiento ya citado, firmado con el Ayuntamiento de San Francisco de Macorís, el 31 de octubre de 1984, vendió a su vez a favor del señor Rafael de Jesús Javier sus derechos en el inmueble en discusión, según acto del 8 de agosto de 1984 legalizado por el Notario Público de San Francisco de Macorís Dr. Ricardo Ventura Molina, que fue transcrito en la Conservaduría de Hipotecas de Duarte el 9 de mayo de 1985; que a su vez Rafael de Jesús Javier y Cristino Severino de la Rosa vendieron a Víctor Manuel Cepeda Pérez, por acto del 17 de diciembre de 1986, debidamente legalizado y transcrito el día 31 de diciembre del mismo año; éste último vendió a los actuales recurridos Pablo Liberato Holguín y Marcelino Antonio Holguín, sus derechos en el inmueble, según acto del 27 de enero de 1987 debidamente legalizado por el Notario Dr. Mario Meléndez Mena, el cual fue transcrito en la Conservaduría de Hipotecas de Duarte el 27 de enero de 1987, adquirientes a quienes el Ayuntamiento Municipal de San Francisco de Macorís, por comunicación de fecha 27 de enero de 1987, transfirió el arrendamiento del solar; que de todo lo anterior se desprende que el señor Casimiro Vásquez ni los sucesores de Ana Ramona Corniell, no tenían derecho alguno en el inmueble, porque desde el 16 de mayo de 1984 como se ha señalado anteriormente, vendieron los mismos a Cristino Severino de la Rosa por acto que fue debidamente transcrito en la Conservaduría de Hipotecas de la provincia Duarte el 19 de octubre de 1984, por lo que al declarar los jueces del fondo la nulidad de las dos ventas otorgadas por el mismo Casimiro Vásquez a su hija Elena Vásquez y de ésta a Víctor Manuel Cepeda Pérez, ambas del 15 de febrero de 1984, las que nunca se transcribieron sobre el fundamento de que eran simuladas y hechas en fraude de las personas que lo impugnaron, no ha incurrido en ninguno de los vicios y violaciones invocados por los recurrentes;

Considerando, por otra parte, que contrariamente a lo que sostienen los recurrentes los referidos actos del 15 de febrero de 1984, no transcritos, no fueron los que originaron las demás ventas a que hace referencia la sentencia, por consiguiente no podía el tribunal compartir ese criterio errado de los recurrentes; que, por todo lo expuesto se evidencia que la sentencia impugnada contiene una adecuada relación de los hechos de la causa, exponiendo motivos suficientes y pertinentes que justifican la decisión adoptada, lo que ha

permitido a la Suprema Corte de Justicia verificar que en la especie se hizo una correcta aplicación de la ley, por lo que procede rechazar el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Amado Vásquez del Orbe y Sucesores de Casimiro Vásquez, contra la sentencia dictada en fecha 25 de abril del 2003 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en relación con el Solar No. 16, de la Manzana No. 172, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo se ha copiado precedentemente; **Segundo:**

Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor del Lic. Jacinto Eduardo Hernández, abogado de los recurridos, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 20 de octubre del 2004, años 161E de la Independencia y 142E 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