

SENTENCIA DEL 1RO. DE DICIEMBRE DEL 2004, No. 1

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 9 de octubre del 2002.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Fernando Hernández Caraballo y Pedro Hernández Caraballo (Fellito).

Abogado: Lic. José Raúl García Vicente.

Recurrido: Yovanny Gómez Ventura.

Abogados: Dres. Carlos A. Sánchez y Rafael Yonny Gómez Ventura.

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

Rechaza

Audiencia pública del 1ro. de diciembre 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 Fernando Hernández Caraballo y Pedro Hernández Caraballo (Fellito), dominicanos, mayores de edad, cédulas de identidad y electoral Nos. 048-001495-1 y 048-001796-0, respectivamente, domiciliados y residentes en la provincia de Bonaó, República Dominicana, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 9 de octubre del 2002, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído al Lic. José Raúl García Vicente, abogado de los recurrentes, en la lectura de sus conclusiones;

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 22 de noviembre del 2002, suscrito por el Lic. José Raúl García Vicente, cédula de identidad y electoral No. 048-0004475-4, abogado de los recurrentes Fernando Hernández Caraballo y Pedro Hernández Caraballo (Fellito), 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 10 de enero del 2003, suscrito por los Dres. Carlos A. Sánchez y Rafael Yonny Gómez Ventura, abogados del recurrido Yovanny Gómez Ventura;

Visto el auto dictado el 30 de noviembre 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 llama al Magistrado Darío O. Fernández Espinal, Juez de esta Cámara, 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 24 de noviembre del 2004, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez 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 (demanda en nulidad de certificado de título), el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 7 de diciembre de 1999 su Decisión No. 1, relacionada con la Parcela No.

351 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Bonaó, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Parcela No. 351 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Bonaó, provincia de Monseñor Nouel; Primero:** Acoger como al efecto acoge, la instancia del Licdo. José Raúl García V., de fecha 11 de noviembre de 1996, dirigida al Tribunal Superior de Tierras a nombre y representación del Sr. Pedro Hernández Reyes; **Segundo:** Se declara como al efecto declaramos, nulo la carta constancia del Certificado de Título No. 180, a nombre del Sr. Yovanny Ventura y ordenar la demolición de las mejoras ilegalmente construidas dentro de una porción de Ciento Sesenta y Dos (162) metros cuadrados dentro de la Parcela No. 351, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Bonaó, provincia de Monseñor Nouel, propiedad del Sr. Pedro Hernández Reyes; **Tercero:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Monseñor Nouel, cancelar la carta constancia del Certificado de Título No. 180 expedido sobre la Parcela No. 351 del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Bonaó, provincia de Monseñor Nouel, a favor del Sr. Yovanny Gómez Ventura; **Cuarto:** Notifíquese al Registrador de Títulos de Monseñor Nouel y al Director General de Mensura Catastral”; b) que sobre recurso de apelación interpuesto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, dictó el 9 de octubre del 2002, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de enero del 2000, por los Dres. Carlos A. Sánchez y Yonnis Rafael Gómez V., en representación del Sr. Yovanny Gómez Ventura; **Segundo:** Rechaza las conclusiones formuladas por el Licdo. José Raúl García, en representación de los sucesores de Pedro Hernández Reyes, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Acoge las conclusiones formuladas por los Dres. Carlos A. Sánchez, en representación de Yovanny Gómez Ventura, por ser procedentes y estar bien fundamentadas; **Cuarto:** Se revoca la Decisión No. 1 de fecha 7 de diciembre de 1999, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; manteniendo con toda su vigencia y fuerza legal la constancia expedida a favor del Sr. Yovanny Gómez Ventura dentro del Certificado de Título No. 180 que ampara la Parcela No. 351, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Bonaó provincia de Monseñor Nouel; **Quinto:** Se ordena el levantamiento de cualquier oposición que se haya inscrito con relación a esta litis”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del derecho de defensa y falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación a la ley (violación del artículo 211 de la Ley No. 301 de 1964 sobre Notariado y la primera parte del artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras; **Tercer Medio:** Violación al artículo 2254 de 1950 de impuesto sobre documentos; **Cuarto Medio:** Violación del artículo 1322 del Código Civil y 71 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de los cuatro medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, los recurrentes alegan en síntesis: a) que el Tribunal a-quo violó el derecho de defensa y dejó su sentencia sin base legal al no examinar, ni referirse a los documentos aportados en jurisdicción original por los recurrentes que son los sucesores de Pedro Hernández Reyes y que fueron remitidos bajo inventario como es la declaración jurada de la señora Ana Luisa Caraballo y de su ex - esposa señora Valdez Hernández; que también viola el derecho de defensa al declarar la validez del contrato de venta intervenido entre Ana Luisa Caraballo y Yovanny Gómez Ventura y porque además la sentencia se basa en documentos que no fueron sometidos al debate; b) que se incurre en violación del artículo 211 de la Ley No. 301 del Notariado y de la primera parte del artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, porque en el documento que sirvió para la expedición de la carta constancia al recurrido, falta el número de la cédula de la vendedora, dejando ese espacio en blanco en desconocimiento de las exigencias de los textos legales cuya violación se invoca; c)

que también se ha violado el artículo 13 de la Ley No. 2254 de 1950 sobre documentos, al aceptar y fundar su sentencia en la copia de un acto de venta que no fue sometido a los requisitos que establece dicha ley, ya que en la copia depositada no aparecen los sellos correspondientes de la colecturía de rentas internas; d) que también se han violado los artículos 1322 del Código Civil y 71 de la Ley de Registro de Tierras, porque según la declaración jurada de la señora Ana Luisa Caraballo, afirma que no ha vendido terrenos al señor Yovanny Gómez Ventura y menos dentro de la posesión que tenía el señor Pedro Hernández Reyes, con la cual ha negado dicho acto de venta, por lo que el mismo no hace prueba de sus afirmaciones; que al fundamentar el Tribunal a-quo su sentencia en las conclusiones de la contraparte de los recurrentes ha desconocido los derechos que sobre esos terrenos tienen los sucesores de Pedro Hernández Reyes; pero,

Considerando, que en la sentencia impugnada se da constancia de que el Tribunal a-quo como resultado del examen de los documentos aportados y de la instrucción del proceso comprobó, que son hechos constantes los siguientes: a) que la señora Ana Luisa Caraballo de Hernández, tenía derechos registrados en la Parcela No. 351 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Bonaó, de acuerdo con el Certificado de Título No. 180 correspondiente a dicha parcela, de los cuales transfirió una porción de 162 M2., en el año 1972, al señor Yovanny Gómez Ventura, la que este último registro en el Registro de Títulos correspondiente el día 31 de mayo de 1972, por lo que se le expidió a este último una carta constancia anotada el 4 de abril de 1974, en el ya mencionado certificado de título; b) que igualmente tenía derechos registrados en la misma el señor Pedro Hernández Reyes; c) que el recurrido señor Yovanny Gómez Ventura, ha ocupado la porción de terreno adquirida por él por compra a la señora Ana Luisa Caraballo de Hernández y ha construido en la misma unas mejoras desde el mismo año 1972, sin que hasta la fecha en que se inicia la litis nadie cuestionara sus derechos; d) que en fecha 11 de noviembre de 1996, o sea, 24 años después de suscrito el contrato de venta a que se hace referencia, el señor Pedro Hernández Reyes, por intermedio de su abogado Lic. José Raúl García, sometió una instancia al Tribunal Superior de Tierras, solicitando que se declarara la nulidad de la carta constancia anotada en el Certificado de Título No. 180, expedida en favor del recurrido Yovanny Gómez Ventura, instancia que fue acogida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, por su decisión precedentemente mencionada y revocada por el Tribunal Superior de Tierras, mediante la sentencia ahora impugnada, cuyos dispositivos se han copiado precedentemente;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expone al respecto lo siguiente: “ Que del estudio de las piezas y documentos que conforman el expediente y las conclusiones presentadas por las partes el tribunal pudo deducir lo siguiente: Primero: Que la Sra. Ana Luisa Caraballo de Hernández de conformidad con la copia del Certificado de Título No. 180 correspondiente a la Parcela No. 351, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Bonaó, provincia de Monseñor Nouel, tenía derechos registrados en la referida parcela al igual que el Sr. Pedro Hernández Reyes, de los cuales transfirió al Sr. Yovanny Gómez Ventura una porción de 162 Mts2. en el año 1972, la cual registró en el Registro de Título el día 31 de mayo del año 1972 y por la cual se expidió a favor de dicho comprador, Sr. Yovanny Gómez V., una constancia anotada el 4 de abril de 1974; Segundo: Que la parte demandante no probó ni ante el Tribunal a-quo ni ante este tribunal que los derechos registrados a favor del Sr. Yovanny Gómez Ventura fueron deducidos de los derechos del Sr. Pedro Hernández Reyes, toda vez que se demuestra en el duplicado expedido a favor del Sr. Yovanny Gómez Ventura fueron vendidos por la Sra. Ana Luisa Caraballo; “Que el Sr. Yovanny Gómez Ventura ha ocupado el inmueble adquirido y construido mejoras dentro del mismo, desde el año 1972 sin que hasta la fecha nadie cuestionara sus derechos”;

Considerando, que también se expresa en la sentencia impugnada: “Que la parte demandante no ha probado ni ante el Tribunal a-quo ni ante este tribunal las irregularidades que alega que se cometieron en la transferencia hecha a favor de Yovanny Gómez Ventura por lo que procede revocar la referida decisión dictada y mantener con toda su vigencia y fuerza legal la constancia expedida a favor del Sr. Yovanny Gómez Ventura”;

Considerando, que todo el que alega un hecho en justicia, está en la obligación de probarlo; que como en el fallo impugnado y como resultado de la comprobación hecha por el Tribunal a-quo se da constancia de que desde el año 1972, el recurrido compró a la señora Ana Luisa Caraballo, quien tenía derechos registrados en dicha parcela y estaba amparada en una carta constancia que nadie ha discutido, ni negado y que desde el momento de esa operación dicho adquirente inició y terminó unas mejoras en la porción de terreno que le fue vendida, no siendo molestado por nadie hasta que después de 20 años se introduce al Tribunal a-quo la instancia que da origen a la presente litis, es evidente que al comprobarlo y establecerlo así, dicho tribunal no ha podido incurrir en los vicios y violaciones alegadas por los recurrentes; que en lo que se refiere al contrato de venta, copia del cual fue sometido a los jueces del fondo, resulta evidente que el Registrador de Títulos correspondiente al recibir el original de dicho contrato tenía la obligación de comprobar si el mismo cumplía o no las formalidades a que se refieren los recurrentes en su recurso; que en lo que se refiere a la declaración jurada a que aluden los recurrentes en su memorial introductivo, procede declarar que dicha declaración por sí sola, mediante la cual, según se aduce la mencionada vendedora niega la venta en favor del recurrido, no puede servir, en principio, sin otros elementos de convicción, para invalidar dicho contrato puesto que no habría seguridad, ni estabilidad en un contrato que fue debidamente legalizado por un notario público competente, y la declaratoria de no validez del mismo no podría quedar sujeta a que una de las partes se limitara a negarlo, sin recurrir al procedimiento que establece la ley y a los medios de prueba que siempre están a disposición de la parte con tales pretensiones;

Considerando, que tanto por el examen de la sentencia como por todo lo anteriormente expuesto se evidencia, que el fallo impugnado contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes que justifican plenamente lo decidido por el Tribunal a-quo y que a los hechos establecidos se les ha dado su verdadero sentido y alcance, sin que se compruebe desnaturalización alguna; que, por tanto, los medios del recurso que se examina carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Fernando Hernández Caraballo y Pedro Hernández Caraballo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 9 de octubre del 2002, en relación con la Parcela No. 351 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Bonaó, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en favor de los Dres. Carlos A. Sánchez y Rafael Yonny Gómez V., abogados del recurrido, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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 1ro. de diciembre del 2004, años 161E de la Independencia y 142E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, 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