

## SENTENCIA DEL 18 DE MAYO DEL 2005, No. 20

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 27 de septiembre del 2002.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** Regis Darío Peralta Frías.

**Abogados:** Licdos. Robert Peralta y Juan Angomás.

**Recurrida:** Clara Cristina Peña Crespo.

**Abogado:** Dr. Sergio F. Germán Medrano.

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

*Rechaza*

Audiencia pública del 18 de mayo del 2005.

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, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Regis Darío Peralta Frías, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 045-0005074-7, con domicilio y residencia en la sección Hato del Medio Arriba, municipio Guayubín, provincia Montecristi, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 27 de septiembre del 2002, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Robert Peralta, por sí y por el Lic. Juan Angomás, abogados del recurrente Regis Darío Peralta Frías;

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 25 de noviembre del 2002, suscrito por los Licdos. Juan Angomás y Robert Peralta, cédulas de identidad y electoral Nos. 031-0300170-1 y 045-0013084-6, respectivamente, abogados del recurrente, 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 16 de enero del 2003, suscrito por el Dr. Sergio F. Germán Medrano, cédula de identidad y electoral No. 001-0084311-9, abogado de la recurrida Clara Cristina Peña Crespo;

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 4 de mayo del 2005, 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 la Parcela No. 31-B del Distrito Catastral No. 19 del municipio de Guayubín, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 4 de julio del 2001, su Decisión No. 1, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Falla: Primero:** Que debe acoger y acoge, en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, la instancia introductiva de fecha 11 del mes de julio del 2000, dirigida al Tribunal Superior de Tierras por el Sr. Regis Darío Peralta Frías, a través de sus abogados constituidos Licdos. Juan Angomas Alcántara y Robert Peralta;

**Segundo:** Que debe rechazar y rechaza, las conclusiones presentadas en audiencia por el Lic. Juan Antonio Villalona, en representación de la Sra. Clara Cristina Peña, por improcedentes,

mal fundadas y carentes de base legal; **Tercero:** Que debe anular y anula, el acto de venta de fecha 15 de diciembre de 1983 legalizado por el Dr. Ramón Emilio Helena Campos, Notario Público para el municipio de Montecristi; **Cuarto:** Que debe aprobar y aprueba, la transferencia solicitada por el Sr. Regis Darío Peralta Frías contenida en el acto de venta de fecha 9 de diciembre de 1983, legalizado por el Juez de Paz del municipio de Guayubín, en función de Notario Público; **Quinto:** Que debe ordenar y ordena, al Registrador de Títulos del Departamento Judicial de Montecristi, cancelar el Certificado de Título No. 102, que ampara la Parcela No. 31-B del Distrito Catastral No. 19 del municipio de Guayubín, expedido a favor de la Sra. Clara Cristina Peña y en su lugar expedir uno nuevo a favor del Sr. Regis Darío Peralta Frías, dominicano, mayor de edad, soltero, con cédula de identidad y electoral No. 045-0005074-7, domiciliado y residente en Hato del Medio, Guayubín, provincia de Montecristi”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por la señora Clara Cristina Peña Crespo, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 27 de septiembre del 2002, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Acoge en la forma y en el fondo, el recurso de apelación de fecha 24 de julio del 2001, interpuesto por la Sra. Clara Cristina Peña, por conducto de su representación Lic. Juan Antonio Villalona, por procedente y buen fundado; **Segundo:** Acoge en todas sus partes, las conclusiones del Dr. Sergio F. Germán Medrano y el Lic. Juan Antonio Villalona, en representación de la señora Clara Cristina Peña Crespo, en la audiencia del día 7 de noviembre del año 2001, por procedentes y bien fundadas en derecho; y en consecuencia, rechaza, las conclusiones de los Licdos. Juan Angomás y Robert Peralta, en representación del Sr. Regis Darío Peralta Frías, por improcedentes y mal fundadas; **Tercero:** Revoca en todas sus partes por los motivos de esta sentencia, la Decisión No. 1 dictada en fecha 4 de julio del 2001, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación a la litis sobre terreno registrado, respecto de la Parcela No. 31-B del Distrito Catastral No. 19 del municipio de Guayubín, provincia de Montecristi; **Cuarto:** Se declara a la Sra. Clara Cristina Peña, tercer adquirente de buena fe, a título oneroso, cuya mala fe no fue probada; **Quinto:** Se ordena, mantener con toda su eficacia y valor, el Certificado de Título No. 102 y su duplicado del dueño, expedido a favor de la Sra. Clara Cristina Peña, en fecha 6 de febrero de 1984 y que ampara la Parcela No. 31-B del Distrito Catastral No. 19 del municipio de Guayubín, provincia de Montecristi; **Sexto:** Se ordena el desalojo en dicha parcela del Sr. Regis Darío Peralta Frías, poniendo a cargo del Abogado del Estado la ejecución de la misma”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa;

Considerando, que en los dos medios de casación invocados, los cuales se reúnen para su examen y solución, el recurrente alega en síntesis: a) que el Tribunal a-quo incurre en desnaturalización de los hechos al admitir a la ahora recurrida como una compradora de buena fe, no obstante ésta admitir en ambos grados que tenía conocimiento de la venta otorgada por el señor Gaspar Quiñónez Crespo, a favor del recurrente Regis Darío Peralta Frías; que también se incurre en el mismo vicio al sostener en el fallo impugnado que el recurrente introdujo la litis sobre terreno registrado como respuesta al desalojo que se le hizo a requerimiento de la recurrida Clara Cristina Peña Crespo, no obstante que por los documentos del expediente se comprueba que dicha litis se inició mediante instancia del 11 de julio del 2000, mientras que la primera intervención de ésta se produce por acto No. 91-2000 del 13 de septiembre del 2000, instrumentado por el alguacil Joaquín Antonio Rodríguez Fanini, por el cual se notificó el telegrama del 7 de septiembre del 2000, emitido

por el Abogado del Estado; que la recurrida nunca requirió al recurrente la parte que éste ocupa de la parcela, sino con posterioridad a la litis, mientras que el tribunal sostiene que la ahora recurrida requirió un replanteo y luego procedió al desalojo contra el primer comprador que lo es el recurrente, sin que haya constancia de que éste último fuera citado, lo que hizo después de iniciada la litis a que se contrae el presente asunto; que el referido replanteo nunca se realizó; que el tribunal tampoco ponderó las declaraciones del señor Gaspar Quiñónez Crespo, quien informó a la recurrida que ya había vendido el inmueble en litigio, lo que no ha sido rebatido por dicha recurrida Clara Cristina Peña Crespo; que también desnaturalizó las declaraciones del recurrente, las cuales fueron cambiadas al pasarlas a computadora, por lo que no se ha tratado de una mala apreciación de los hechos, sino que ha habido mala fe al exponer los mismos; b) que el Tribunal a-quo no ordenó la audición de los señores Manuel Abreu y Altagracia Antonia Cruz Quiñónez, ésta última viuda del señor Gaspar Quiñónez Crespo, a pesar de habersele solicitado y de que en ésta materia son admisibles todos los medios de prueba; que también se violó el derecho de defensa del recurrente al excluir el Tribunal a-quo el escrito ampliatorio depositado por él, bajo el fundamento de que lo fue fuera de plazo; que según certificación del 19 de noviembre del 2002, el oficio No. 02-766 del 21 de marzo del 2002, fue recibido por el recurrente el 6 de mayo del 2002 y el 14 del mismo mes y año depositó su escrito ampliatorio de conclusiones; que, al no tratarse de un documento que debe hacerse contradictorio entre las partes, sino de un escrito de defensa, podía ser depositado en cualquier momento antes del fallo, puesto que no se trata de plazos fatales, por lo que al excluir el escrito mencionado se ha violado su derecho de defensa; pero,

Considerando, que el examen del expediente pone de manifiesto que con hechos son controvertidos: a) Que por acto bajo firma privada de fecha 15 de diciembre de 1983, legalizadas las firmas por el Dr. Ramón Emilio Helena Campos, Notario Público, el señor Gaspar Quiñónez, vendió a la recurrida Clara Cristina Peña Crespo, la Parcela No. 31-B del Distrito Catastral No. 19 del municipio de Guayubín; b) que con tal motivo el Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi expidió a la compradora Clara Cristina Peña Crespo, el Certificado de Título No. 102 de fecha 6 de febrero de 1984, que la ampara como propietaria del mencionado inmueble; c) que en fecha 11 de julio del 2000, el recurrente Regis Darío Peralta Frías, sometió una instancia al Tribunal Superior de Tierras, mediante la cual solicitó la nulidad de la venta otorgada a favor de la recurrida y del Certificado de Título a ella expedido, alegando que en fecha 2 de diciembre de 1983, se suscribió un contrato de promesa de venta entre él y el señor Gaspar Quiñónez Crespo, en relación con el mismo inmueble, y que el 9 de diciembre del mismo año 1983, éste vendió al recurrente dicha parcela, según contrato legalizado también por la Magistrada Alsacia Malsan de Levasseur, Juez de Paz del municipio de Guayubín, en funciones de Notario Público;

Considerando, que de conformidad con 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 asimismo el artículo 192 de la misma ley dispone: “El nuevo certificado que se expida, así como cualquier anotación o registro que se verifique en un Certificado de Título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales precedentes, serán oponibles a todo el mundo, inclusive al Estado; sin embargo, si el nuevo certificado, la anotación o registro relativo a un derecho se hubiere obtenido por medios fraudulentos, la parte perjudicada podrá, sin

menoscabo de los derechos adquiridos por el que actuó de buena fe, reclamar daños y perjuicios contra los que participaron en la comisión del fraude”;

Considerando, que en las motivaciones dadas por el Tribunal a-quo en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que por los documentos depositados en el expediente, las declaraciones de las partes y demás pruebas por presunciones serias, graves y concordantes, este Tribunal ha establecido que la Sra. Clara Cristina Peña Crespo, es una adquirente a título oneroso y de buena fe, protegida por lo prescrito por el artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras, por lo siguiente: a) al momento de comprar, lo hizo en presencia de un Certificado de Título amparado por el Estado, haciéndose constar en el acto, los linderos oficiales que aparecían en dicho Certificado de Título y recibéndolo de manos del vendedor; b) Saldó la hipoteca con el Banco Agrícola e inscribe válidamente dicho acto de compra, por ante el Registro de Títulos, en donde no se hacía constar la existencia de ninguna otra venta realizada con anterioridad por su vendedor y expidiéndose a su favor, libre de gravamen; c) conforme a las propias declaraciones de la parte contraria, Sr. Regis Darío Peralta, en la audiencia celebrada por este Tribunal Superior, el 7 de noviembre del año 2001 (páginas 4 y 5) se establece: Que la Sra. Clara Cristina Peña, ocupó la parcela primero que él; que ella ocupa unas 400 y pico de tareas; que ella mandó limpiar la parcela a los dos días de la compra; que ella introdujo vacas en la parcela a los dos días de la compra; que nunca le reclamó a dicha Sra., ni a su presunto vendedor Gaspar Quiñónez, sino que le reclamó al Sr. Agustín Quiñónez, quien es hermano de su vendedor, pero no tiene derechos registrados en esta parcela; que la demanda intentada por él ante el Tribunal de Tierras en fecha 14 de mayo del 2000, fue como respuesta al desalojo hecho a requerimiento de la Sra. Clara Cristina Peña; d) Porque la compradora Clara Cristina Peña, se comportó como una vendedora propietaria, al limpiar, ocupar e introducir ganado en la parcela, además de cercarla. También se comporta como real propietaria, al otorgar nueva hipoteca a favor del Banco Agrícola en fecha 15 de julio del año 1988, con vencimiento en fecha 15 de junio del año 1997, como se demuestra por el Duplicado del Dueño del Certificado de Título No. 102 que ampara esta parcela, expedido a favor de Clara Cristina Peña y que obra en el expediente; e) Porque todo el tiempo se comportó como dueña, al saldar la referida hipoteca, en fecha 16 de octubre del año 2000, como demuestra en el referido Certificado de Título depositado; f) Porque se aprecia, al tener la parcela una superficie de 600 tareas, pudo tener la creencia la Sra. Clara Cristina, que estaba poseyéndola en su totalidad; y luego de hacer el replanteo, y darse cuenta de la ocupación de unas 140 tareas por parte del Sr. Regis, intenta válidamente el desalojo del mismo, por ante el Abogado del Estado; g) Porque se demostró que fue el Sr. Agustín Quiñónez, hermano de Gaspar Quiñónez y quien no tenía derechos en esta parcela, el que pone en posesión al Sr. Regis por lo que a éste fue que le reclamó, tal y como lo declaró en audiencia; h) Porque es la Sra. Clara Cristina Peña C., la que se comporta con diligencia, al recibir de manos del vendedor el Certificado de Título, saldar la hipoteca; inscribir el acto por este Registro de Títulos; cercar, limpiar e introducir ganado en la parcela a los dos días de la compra; realizar nuevas hipotecas y saldar la misma en fecha posterior a la litis; i) Porque quien fue negligente es el Sr. Regis D. Peralta, al desconocer al momento de su presunta compra, si el terreno estaba registrado o no al no requerir el mismo a su vendedor; no se preocupó por saldar la hipoteca; al redactar el acto, no tenía en manos el Certificado de Títulos que ampara la parcela, ya que los linderos que constan en el mismo, difieren de los linderos oficiales que aparecen en dicho Certificado. Porque no inscribió el acto de compra por ante el Registrador de Títulos; porque no ocupó la parcela; porque no le reclamó en vida a su vendedor; porque intenta la demanda a los 16 años de la fecha del acto de compra; j) No se ha probado la mala fe de la compradora por parte de los demandantes,

hoy parte recurrida, en razón de que el lazo de familiaridad entre el vendedor y la compradora, por sí sólo no puede presumirse como mala fe ni simulación; tampoco el precio en razón de que el propio Regis D. Peralta, declaró que compró por RD\$40,000.00, y sin embargo, en el acto aparece que fue por RD\$10,000.00, con lo que se demuestra que era una costumbre inveterada reducir el precio de venta para evadir pago de impuestos. Que no basta la mala fe del vendedor para que un acto sea declarado nulo, es necesario la mala fe del comprador o la del vendedor y comprador. La mala fe de la compradora nunca ha sido probada”;

Considerando, que por lo que acaba de copiarse se advierte que de las comprobaciones que figuran en la sentencia impugnada los jueces que la dictaron al fallar como lo hicieron no han desnaturalizado los hechos de la causa, sino que lo que han hecho es ponderar cada uno de los documentos aportados al debate, en el valor que les merecieron, dentro de su poder soberano de apreciación, con lo que no incurrieron en los vicios denunciados por el recurrente; que, por tanto el primer medio del recurso (letra a) debe ser desestimado por carecer de fundamento;

Considerando, que cuando como en la especie se trata de una litis sobre terreno registrado, corresponde a las partes aportar la prueba de los hechos que alegan; que tal como consta en la sentencia impugnada, el recurrente no sometió para su registro el acto de venta que le fue otorgado por el señor Gaspar Quiñónez Crespo, que por consiguiente, al mantener la vigencia y virtualidad el Certificado de Título que ya se había expedido a favor de la recurrida, no incurrió con ello en las violaciones alegadas ahora por el recurrente; que en lo que se refiere a que no ordenó la audición de los señores Manuel Abreu y Altagracia Antonia Cruz Quiñónez, es oportuno consignar que los jueces del fondo no están obligados a ordenar medidas de instrucción, cuando a su juicio en el expediente existen suficientes elementos de prueba para formar su convicción; y en lo que se refiere a que el tribunal excluyó del debate el escrito depositado tardíamente por el recurrente, procede declarar que mediante la sentencia sur-le-champ dictada por el Tribunal al término de la celebración de la audiencia del día 7 de noviembre del 2001, en que se conoció de la apelación ya aludida, concedió a la parte entonces apelante y hoy recurrida en casación, un plazo de 30 días a partir de la fecha de dicha audiencia para depositar un escrito ampliatorio de conclusiones y depositar documentos; y al hoy recurrente, entonces intimado en apelación, le concedió un plazo igual de 30 días a partir de la notificación del escrito de la apelante para contestar el escrito de la misma, producir sus ampliaciones sobre las conclusiones presentadas en audiencia y depositar documentos. Que vencidos esos plazos el expediente quedaba en estado de recibir fallo;

Considerando, que también consta en la sentencia impugnada que dentro del plazo que le fue concedido, la apelante hoy recurrida en casación, depositó el 6 de diciembre del 2001, el escrito de ampliación prometido, el cual le fue notificado al actual recurrente mediante oficio No. 02-766, de fecha 21 de marzo del 2002, concediéndole el plazo de 30 días a partir de la fecha de dicho oficio para depositar su escrito, lo que realizó el 14 de mayo del 2002, o sea, cuando ya había vencido el plazo que le fue otorgado, por lo que el tribunal decidió no tomar en cuenta ese escrito, sin que haya constancia de que el recurrente solicitara al tribunal una prórroga del plazo que le fue concedido para depositar el mismo; que, en esas condiciones no se puede pretender con éxito que su derecho de defensa ha sido violado, por lo que el segundo medio del recurso, carece también de fundamento y debe ser desestimado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Regis Darío Peralta Frías, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 27 de septiembre del 2002, en relación con la Parcela No. 31-B del

Distrito Catastral No. 19 del municipio de Guayubín, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. Sergio F. Germán Medrano, abogado, 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 18 de mayo del 2005, años 162E 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](http://www.suprema.gov.do)