

SENTENCIA DEL 20 DE ABRIL DEL 2005, No. 16

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 4 de marzo del 2004.

Materia: Tierras.

Recurrente: Félix Abreu.

Abogado: Dr. Guillermo Galván.

Recurridos: Rosa Vitalina López Espinal y compartes.

Abogado: Dr. Roger Antonio Vittini Méndez.

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

Casa

Audiencia pública del 20 abril 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 Félix Abreu, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 050-0013187-9, con domicilio y residencia en Angosto, Jarabacoa, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 4 de marzo del 2004, 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. Roger Antonio Vittini Méndez, abogado de los recurridos Rosa Vitalina López Espinal y compartes;

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 mayo del 2004, suscrito por el Dr. Guillermo Galván, cédula de identidad y electoral No. 047-0084422-0, abogado del recurrente Félix Abreu, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 24 de junio del 2004, suscrito por el Dr. Roger Antonio Vittini Méndez, cédula de identidad y electoral No. 001-0283481-9, abogado de los recurridos;

Visto el auto dictado el 11 de abril del 2005, 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 en su indicada calidad 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, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 16 de marzo del 2005, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez 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. 108-Porción-B-1, del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Jarabacoa, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 9 de enero del 2002, su Decisión No. 1, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal

Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 4 de marzo del 2004, la sentencia ahora recurrida, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesta por el Dr. Guillermo Galván, quien actúa a nombre y representación del Sr. Félix Abreu; **Segundo:** Se confirma la Decisión No. 1 de fecha 9 de enero del 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en relación con la Parcela No. 108-Porción-B-1 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, cuyo dispositivo es el siguiente: **PRIMERO:** Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones de fecha 5 de abril del 2001, a nombre de los sucesores del Sr. Francisco López Peralta; **SEGUNDO:** Declarar, como al efecto declara, prescrita la acción de reclamación contra la Decisión No. 1 de fecha 28 de abril de 1961; **TERCERO:** Rechazar, como al efecto rechaza, los pedimentos de condenación en costas; **CUARTO:** Declarar, como al efecto declara, nulo el acto de venta de fecha 6 de febrero de 1971, instrumentado por el Dr. Francisco Alvarez Almánzar, Notario Público del municipio de Jarabacoa, por tener serios vicios de fondo en violación al Art. 189 de la Ley de Registro de Tierras; **QUINTO:** Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones del Dr. Guillermo Galván de fecha 5 de abril del 2001, a nombre del Sr. Félix Abreu, por ser irregular en la forma y en el fondo; **Tercero:** Se rechaza la solicitud del interviniente voluntario, ya que los derechos de Félix Abreu no han sido registrados y en la actualidad no tiene”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a los artículos 6, 175, 150, 176, 189 y 137 de la Ley de Registro de Tierras; de los artículos 2262, 2265, 1304 y 2219 del Código Civil Dominicano y violación a varios precedentes jurisprudenciales de principio, inherente a un texto legal; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos;

Considerando, que en el desarrollo de los dos medios propuestos, el recurrente alega, en síntesis: a) que contrariamente a lo que sostiene el Tribunal a-quo en el primer considerando de la sentencia impugnada, no se puede pretender que el recurrente reclamara derecho en el saneamiento de la parcela en discusión, el cual se realizó en el año 1961, mientras que la venta otorgada en su favor por el Señor Francisco López Peralta, lo fue en el año 1963, o sea, dos años después y por consiguiente antes de esta última fecha no tenía ningún vínculo con su vendedor y adjudicatario del terreno, hasta que se realizó la operación ante el Alcalde Pedáneo, venta que posteriormente, o sea, el 6 de febrero de 1971, se redactó ante el Notario Público Lic. Francisco Álvarez Almánzar, quien certificó las firmas de las partes intervinientes en dicho acto; que lo que se dice en el considerando citado se aplica a partir de cuando el Decreto de Registro ha sido transcrito en el Registro de Títulos correspondiente, y ha transcurrido el año a que se refiere el artículo 137 de la Ley de Registro de Tierras para interponer el recurso de revisión por causa de fraude, lo que no ha ocurrido aún en el presente caso; que en la segunda parte del considerando de la página 7 de la sentencia se cita un precedente jurisprudencial que resulta inútil y sin utilidad en el asunto, porque aún cuando se ponga término al saneamiento con la sentencia final en que culmina el mismo, esta no es irrevocable, ni erga omnes, ya que aún cuando se expida el Decreto de Registro y se transcriba el mismo en el Registro de Títulos correspondiente, si como ocurre en la especie no ha transcurrido el año que establece el artículo 137 de la Ley de Registro de Tierras, dentro del que se puede ejercer el recurso en revisión por causa de fraude, resulta imprecisa la afirmación del tribunal de que se trata de un terreno registrado a pesar de lo que ya se ha señalado; que dicho tribunal no tomó en cuenta que las formalidades exigidas por el artículo

189 de la Ley de Registro de Tierras, para los actos relativos a operaciones referentes a terreno registrado, sólo se requieren para aquellos actos que deben ser depositados en el Registro de Títulos, por lo que en consecuencia no podía declarar nulo el acto de venta en que el recurrente fundamenta su solicitud de transferencia, porque el terreno no estaba ni está aún registrado de conformidad con la ley; que el artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras fue violado por los jueces del fondo, puesto que donde no se puede adquirir por prescripción es en aquellos terrenos registrados en la forma que lo dispone la referida ley, lo que se produce cuando se cumplen las reglas trazadas por los artículos 6, 137, 176 y 177 de dicha ley, lo que no ha ocurrido en la especie, por lo que, por consiguiente, no ha comenzado a correr el plazo que establece el artículo 137 de la Ley de Registro de Tierras para ejercer el recurso de revisión por causa de fraude, el que, en las circunstancias del caso el plazo para interponerlo aún permanece abierto, pudiendo el recurrente adquirir todavía la propiedad por prescripción en la Parcela No. 108-Porción-B-1 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Jarabacoa, en razón de que como la misma no ha sido registrada legalmente y el recurrente tiene más de 30 años de ocupación en la misma, puede reclamar también por prescripción y adquirir dicha parcela, o sea, al revés de cómo lo ha entendido el Tribunal a quo, ya que para quienes ha prescrito toda acción contra el recurrente es para los sucesores de Francisco López Peralta, porque lo dejaron ocupar dicho terreno no registrado aún, por más de 30 años sin interrupción; que como tampoco, ni el de-cujus, ni sus herederos demandaron la nulidad del acto de venta, tal inacción durante 42 años hace que el artículo 1304 del Código Civil les impida hacerlo ahora; b) que el tribunal ha desnaturalizado la jurisprudencia que cita en su sentencia, así como el acto de venta de fecha 13 de abril de 1968, el cual se limita a mencionar, sin ponderar, ni pronunciarse sobre la validez o no del mismo;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto los siguientes hechos: a) que con motivo del proceso de saneamiento de la Parcela No. 108-Porción-B-1 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Jarabacoa, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado de dicho saneamiento dictó el 28 de abril de 1961, su Decisión No. 1 mediante la cual adjudicó la misma al señor Francisco López Peralta; b) que esa decisión fue revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 31 de octubre del mismo año 1961; c) que con posterioridad a esa decisión definitiva del saneamiento, el adjudicatario vendió dicha parcela en fecha 13 de abril del año 1968, por papel de alcalde, al señor Félix Abreu, operación que se realizó ante el Alcalde Pedáneo de la sección; d) que en fecha 6 de febrero de 1971, ambas partes comparecieron ante el Notario Público del municipio de Jarabacoa Dr. Francisco Álvarez Almánzar y formalizaron mediante acto bajo firma privada, legalizadas las firmas por dicho notario, la venta verbal que ya Francisco López Peralta había otorgado en favor del señor Félix Abreu, entregando el primero a éste último la mencionada parcela; e) que el referido acto de venta fue debidamente transcrito el 9 de junio de 1989; f) que en fecha 12 de febrero de 1992, el recurrente sometió al Tribunal Superior de Tierras, una instancia solicitando se ordenara la transferencia en su favor de la mencionada parcela; g) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 9 de enero del 2002, su Decisión No. 1, cuyo dispositivo se ha transcrito precedentemente;

Considerando, que para desestimar la reclamación del recurrente en relación con la Parcela No. 108-Porción-B-1 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Jarabacoa, el Tribunal Superior de Tierras se ha basado fundamentalmente en: “Que la referida parcela objeto de la presente litis, fue saneada en fecha 28 de abril de 1961, cuya decisión es de fecha 31 de

octubre de 1961, revisada y aprobada sin modificación, declarando adjudicatario al Sr. Francisco López Peralta, que en tal consecuencia nos encontramos frente a un terreno debidamente saneado erga omnes, o sea frente a todo el mundo, y todo el que se creía con derecho en ese proceso de saneamiento pudo hacerlo valer; (Sic). Es de principio de que el saneamiento tiene efecto aniquilador o aniquilatorio, es decir, que los derechos no reclamados en el proceso de saneamiento, no pueden formularse después que la sentencia en que culmina el mismo es irrevocable; que, los jueces después del saneamiento no están facultados en modo alguno, para alterar el contenido jurídico de su decisión de revisión, que en la presente especie tiene autoridad de cosa juzgada, que ya los derechos de la parcela de que se trata a nombre de Francisco López Peralta, pueden ser considerados como derechos registrados y así se introdujo, como una litis sobre derechos registrados, pues ha sido considerado por la Suprema Corte de Justicia que “El terreno se considera registrado desde que ha intervenido la sentencia final del saneamiento” (caso, Oct. 1968, B. J. 707, Pág. 5061), pero considerando, que con posterioridad a lo anteriormente expuesto, es que el Sr. Félix Abreu ha querido hacer valer un acto de fecha 6 de febrero de 1971, pero sobre todo, quiere hacer valer la prescripción adquisitiva del Sr. Félix Abreu del cual dicen los recurrentes, no necesita ni el acto de venta de fecha 6 de febrero de 1971, ni el papel de alcalde de 1968, alegando la ocupación continuá, sin interrupción del Sr. Abreu, pero son alegatos para el saneamiento, el cual sólo puede ser contradicho por los recursos que establece la ley; sucede que estamos frente a terrenos que se consideran registrados, ya que es criterio jurisprudencial el hecho de que, y aún cuando la operación material de registro no se haya efectuado, como se ha citado anteriormente, el terreno se considera registrado y que lo que se imponía en consecuencia, era sustentar la litis en base al acto de marras, el cual la Juez a-qua en la decisión declara nulo, al tenor del artículo 189 de la Ley de Tierras”; que en la presente especie se deben ponderar, dos situaciones, la primera es que la supuesta venta fue en principio con acto de alcalde ya referido de fecha 13 de abril de 1968, en 1961 se sana a nombre del vendedor, y después se regulariza en acto bajo firma privada en 1971 plagado de faltas, un documento que no reúne las condiciones exigidas por el artículo 189 para que se pueda ordenar su registro, documento que en esas condiciones sólo podía admitirse en el proceso de saneamiento, y no cuando el terreno está registrado, caso en el cual se exige la formalidad del 189 (Sent. 27/5/98, B. J. 1050, Pág. 591); que habiéndose examinado en el aspecto señalado la decisión de que se trata, y comprobándose que la Juez a-qua hizo una aplicación de derecho sólo en cuanto a declarar la nulidad del acto de marras, pero la recurrida ha solicitado la confirmación de la decisión, dejando de lado su medio de prescripción, procede en consecuencia confirmarla sin otros aportes”; Considerando, que, sin embargo, la sentencia que pone punto final al proceso de saneamiento, no tiene por efecto anular ni convertir en ineficaz los documentos redactados después de la misma con el objeto de hacer constar la transferencia que de sus derechos haga el adjudicatario en beneficio de otras personas; que por consiguiente, aún en el supuesto de que se haya expedido un Certificado de Título en favor del adjudicatario después que este enagene o transfiera sus derechos con posterioridad a la sentencia final del saneamiento, no crea ningún impedimento para que el adquirente persiga contra el adjudicatario o sus herederos, la transferencia de los derechos que ha adquirido; Considerando, que ante los jueces del fondo el recurrente invocó los alegatos en que apoya los medios que se examinan, siendo rechazados por el Tribunal a-quo, según se ha expuesto anteriormente; que en la sentencia impugnada se da por establecido, que de acuerdo con un papel del alcalde de fecha 13 de abril de 1968, y un acto de fecha 6 de febrero de 1971 suscrito por las partes y legalizado por el Notario Público del municipio de Jarabacoa Dr.

Francisco Alvarez Almánzar, presentados por el recurrente Félix Abreu, como fundamento de su solicitud de transferencia se comprueba, que el señor Francisco López Peralta, le vendió la parcela de que se trata;

Considerando, que en la sentencia impugnada no hay constancia de que respecto del terreno en litigio se haya expedido a la fecha el Decreto de Registro, ni que el mismo se haya registrado de conformidad con la ley en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente; que, en esas condiciones no era posible que el recurrente sometiera directamente dicha venta al indicado funcionario para fines de transferencia en su favor del referido inmueble;

Considerando, que si bien es cierto que para los fines de la litis sobre derechos registrados, el terreno se considerará registrado en cuanto a la afirmación del derecho del adjudicatario, desde que ha intervenido la sentencia final del saneamiento, aún cuando la operación material del registro no se haya efectuado, esto no quiere decir que para la redacción de los actos que realicen esos adjudicatarios rijan ya las disposiciones del artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, puesto que esas formalidades están previstas específicamente para el caso en que se haya efectuado materialmente el registro del inmueble, de lo que no hay constancia en la sentencia impugnada;

Considerando, que si bien en la sentencia de esta Suprema Corte de Justicia del 27 de mayo de 1998, a que hace alusión el Tribunal a-quo en la decisión ahora impugnada, se expresó “que un documento de venta que no reúna las condiciones exigidas por el artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, otorgado por quien después de otorgar dicha venta resultó adjudicatario del terreno, para que pueda admitirse y ordenarse su registro es necesario que el mismo se someta y haga valer en el proceso de saneamiento y no cuando el terreno ya está registrado; también se dijo en aquel fallo de esta Corte que la sentencia final que ordena el registro, aniquila o extingue todos los derechos que no hayan sido invocados en el proceso de saneamiento, a menos que se trate de una situación de derecho distinta a la consagrada por dicha sentencia o por el Decreto de Registro y el Certificado de Título que son su consecuencia y a condición de que la nueva situación se origine en hechos jurídicos surgidos con posterioridad al registro del derecho de propiedad”; que como en el caso que ahora se examina la nueva situación jurídica surge con el otorgamiento de la venta a favor del recurrente después de la sentencia final del saneamiento que declaró al vendedor adjudicatario del inmueble en discusión resulta evidente que se trató de una situación diferente a la de aquel caso, fallado entonces por esta Corte y aplicado en su sentencia por los jueces del Tribunal a-quo, sin tomar en cuenta que es una especie diferente, puesto que en el precedente aludido, el acto de venta discutido en aquella ocasión, no sólo no estaba ni siquiera legalizado por un Notario, sino que había intervenido con anterioridad al saneamiento del terreno y no se hizo valer en el mismo, lo que justificaba el criterio emitido por esta Corte en el caso de referencia, que no puede asimilarse al que ahora se examina;

Considerando, en cuanto a que la acción del recurrente está prescrita, es obvio que el Tribunal a-quo tampoco tomó en cuenta que tratándose de un terreno que fue saneado mediante una sentencia ya firme o definitiva, no hay constancia de que se haya expedido el correspondiente Decreto de Registro, ni el Certificado de Título, es decir, que en la sentencia no se expresa si para los fines de la litis a que se contrae el presente asunto se trata de un terreno ya registrado en el Registro de Títulos correspondiente que permitiera al recurrente someter el acto de venta que le fue otorgado para fines de transferencia en su favor a dicho registro, por lo que mientras eso no ocurra, la sentencia final del saneamiento tal como lo alega el recurrente podía ser objeto de un recurso en revisión por fraude, a los términos del

artículo 137 de la Ley de Registro de Tierras; que en esas condiciones y en razón de que según alegó el recurrente, lo que no ha sido objeto de controversia, ocupa el inmueble desde que le fue vendido, no es posible declarar prescrita la acción del recurrente tendente a obtener la transferencia de un inmueble, cuyo registro a favor del recurrente está sujeto a que se cumplan los trámites requeridos después de la sentencia final del saneamiento, como lo son la expedición del Decreto de Registro, su transcripción y la expedición del Certificado de Título, por lo que al no entenderlo así, resulta evidente que la sentencia impugnada carece de base legal;

Considerando, que a mayor abudamiento, es un hecho no controvertido que Francisco López Peralta le vendió a Félix Abreu el inmueble a que se contrae la presente litis, lo cual por aplicación de los artículos 1134 y 1583 del Código Civil es válida entre las partes, y que en virtud del artículo 1165 del mismo Código, las convenciones no sólo surten efecto entre las partes contratantes, sino también entre sus causahabientes; que lo que está en juego no es el derecho de propiedad sino por ante cual órgano de la jurisdicción de tierras debe someterse la transferencia del referido inmueble;

Considerando, que por lo expuesto precedentemente resulta evidente que el Tribunal a quo ha incurrido en las violaciones enunciadas por el recurrente, por lo que el fallo impugnado debe ser casado;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por falta de base legal, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 4 de marzo del 2004, en relación con la Parcela No. 108-Porción-B-1 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Jarabacoa, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el mismo Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las costas.

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 abril 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 en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do