

SENTENCIA DEL 22 DE JUNIO DEL 2005, No. 32

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 7 de octubre del 2003.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Sucesores de Maximiliano Medrano y compartes.

Abogados: Dres. César A. Mercedes Báez y Orlando Marcano.

Recurrido: Juan José Ceballos Castillo.

Abogada: Licda. María M. Ramos Morel.

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

Casa

Audiencia pública del 22 de junio 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 los sucesores de Maximiliano Medrano y María Perdomo: sucesores de Aurelia Medrano Perdomo y Bartolina Medrano Perdomo, Carmen G. Medrano Perdomo, representados por los sucesores de Eleuterio Medrano Perdomo, Ramona Medrano Perdomo y Emenegilda Medrano Perdomo, dominicanos, mayores de edad, cédulas de identidad y electoral Nos. 072-0005409-1, 101-0005405-3 y 010-0009959-6, con domicilio y residencia en la Sección Buen Hombre, municipio de Villa Vásquez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 7 de octubre del 2003, 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 19 de marzo del 2004, suscrito por los Dres. César A. Mercedes Báez y Orlando Marcano, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0909790-7 y 001-0077743-2, respectivamente, abogados de los recurrentes, Sucesores de Maximiliano Medrano y María Perdomo, 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 23 de abril del 2004, suscrito por la Licda. María M. Ramos Morel, abogada del recurrido Juan José Ceballos Castillo;

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 8 de junio 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 (nulidad de ventas, determinación de herederos y transferencia) en relación con la Parcela No. 1179 del Distrito Catastral No. 4 del municipio de Villa Vásquez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 29 de octubre del 2001, 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 por el Dr. Salvador Tavárez U. a nombre y representación de los señores Eleuterio, Ramona y Emenegildo Medrano Perdomo, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó el 7 de octubre del 2003, la

decisión ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acogen las conclusiones de la Licda. María Ramos, en representación del Sr. Juan José Ceballos Castillo, en cuanto a: **1ro.** Que sean rechazadas las pretensiones del Dr. Salvador Tavárez, en representación de los hijos del señor Maximiliano Medrano; **2do.** Que ordenéis el levantamiento de la oposición dentro de los derechos de propiedad registrado del señor Juan José Ceballos Castillo, sobre una porción de terreno dentro de la Parcela No. 1179 del Distrito Catastral No. 4 del municipio de Villa Vásquez, provincia Montecristi, con una extensión superficial de 550.97 tareas, en virtud de lo que dispone la Ley de Registro de Tierras y en virtud de lo que dispone la Ley No. 301 del Notariado, en sus artículos 21 hasta el 32; **3ro.** Que ordenéis la ejecución inmediata de manera provisional de la sentencia a intervenir, no obstante recurso alguno interpuesto en su contra, con la finalidad de proteger el tercer adquirente de buena fe”; y como consecuencia se rechazan las conclusiones del Sr. Salvador Tavárez U., por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Se confirma la Decisión No. 1 de fecha 29 de noviembre del 2001, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con la Parcela No. 1179 del Distrito Catastral No. 4 del municipio de Villa Vásquez, provincia Montecristi, cuyo dispositivo es el siguiente: **PRIMERO:** Se rechazan las conclusiones del Dr. Salvador Tavárez U., que contienen las pretensiones de los sucesores de Maximiliano Medrano y María Perdomo, por improcedentes, mal fundadas y carentes de sustentación; **SEGUNDO:** Se acogen en partes las conclusiones del Lic. Manuel de Jesús Pichardo, en representación del señor Juan José Ceballos Castillo, por ser procedentes y justas en derecho; **TERCERO:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi, radiar o cancelar cualquier anotación inscrita a requerimiento de los sucesores de Maximiliano Medrano y María Perdomo, sobre la Parcela No. 1179 del Distrito Catastral No. 4 del municipio de Villa Vásquez”;

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

Considerando, que en los dos medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución por su estrecha relación, los recurrentes alegan en síntesis: a) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, mediante decisión de fecha 29 de noviembre del 2001, la cual fue confirmada por la del Tribunal Superior de Tierras y objeto de este recurso, fundamentó la misma en que el acto de venta bajo firma privada del 25 de julio de 1986, fue depositado por los Sucesores de Maximiliano Medrano y María Perdomo, en fotocopia, la que según el Tribunal, no puede admitirse como prueba y además porque dicho acto no fue legalizado por el Juez de Paz de Villa Vásquez, sino registrado en dicho tribunal; que si es cierto que ante dicho tribunal se depositó una copia del referido acto, también lo es que en el expediente se depositó una copia certificada por el Juez de Paz de Villa Vásquez, quien recibió el protocolo de la Notario Dra. Minda Altagracia Peña Sosa, la que se trasladó a residir a la ciudad de Santo Domingo; que esa certificación del Alcalde Pedáneo solo puede ser atacada mediante inscripción en falsedad; que de las declaraciones prestadas por las partes ante los jueces del fondo se desprende que su contraparte en la litis reconoce el contrato de venta, por lo que sus declaraciones no pueden ser desconocidas por el tribunal; b) que la sentencia impugnada carece de base legal porque le resta valor jurídico a la copia del acto de venta, bajo el argumento de que el mismo adolece de muchos defectos, sin explicar en que consisten estos y sin exponer sobre la violación del artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras en que afirma se incurrió en la sentencia al elaborar dicho acto, a pesar de que las partes y los testigos oídos en ambos grados reconocen el referido acto de venta;

Considerando, que el examen de la decisión 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. 1179 del Distrito Catastral No. 4 del municipio de Villa Vásquez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 30 de abril de 1979, su Decisión No. 16, mediante la cual adjudicó la misma al señor Plácido Medrano; b) que esa decisión fue revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 31 de julio de 1979; c) que con posterioridad a esa decisión definitiva del saneamiento, el adjudicatario señor Plácido Medrano vendió al señor Maximiliano Medrano, una porción de terreno con una superficie de 479 tareas dentro del ámbito de la mencionada parcela, según acto bajo firma privada de fecha 25 de julio de 1986, legalizadas las firmas por la Dra. Minda Altagracia Peña Sosa, Notario Público de los del número de Villa Vásquez, provincia de Montecristi; d) que el Decreto de Registro No. 95-477 de la mencionada parcela fue expedido el 21 de abril de 1995, o sea, con posterioridad al contrato de venta ya aludido; e) que el comprador señor Maximiliano Medrano, falleció el día 14 de agosto de 1985 y su esposa señora María Perdomo Martínez, en el año 1991, sin que haya constancia en la sentencia impugnada de que el vendedor señor Plácido Medrano, impugnara en ninguna forma el contrato de venta otorgado por él según se lee en la sentencia, ni ejerciera contra el alegato comprador ninguna acción judicial, ni extrajudicial tendente a negar o invalidar la venta en discusión; f) que en fecha 12 de abril de 1993, los sucesores de Maximiliano Medrano, introdujeron ante el Tribunal de Tierras una instancia solicitando la determinación de herederos de dicho finado, así como la transferencia en su favor de las 479 tareas que alegan el mismo había adquirido por compra al señor Plácido Medrano; que en fecha 9 de marzo de 1995, el Registrador de Títulos del Departamento de Montecristi inscribió sobre el inmueble mencionado una oposición requerida por los referidos sucesores, con fundamento en la litis ya iniciada por ellos y a que se ha hecho referencia más arriba;

Considerando, que en las motivaciones de su decisión el Tribunal a-quo hace constar lo siguiente: “Que el Certificado de Título original No. 78 que ampara el derecho de propiedad de la referida parcela, en su primer registro, pero que además, el contrato de compraventa que sirve de base a la presente litis fue suscrito y firmado entre Plácido Medrano y Maximiliano Medrano en fecha 25 de julio de 1986 y legalizado por la Dra. Minda Altagracia Peña Sosa; que los sucesores de Maximiliano Medrano han alegado para hacer valer el acto bajo firma privada de fecha 25 de julio 1986, con firmas legalizadas por la Dra. Minda Altagracia Peña Sosa, Notario Público de los del número para el municipio de Villa Vásquez, que a pesar de que el Juez a-quo entiende y pondera que el referido acto se trata de una fotocopia, la cual no puede ser admitida como medio de prueba, por no tener la misma ningún valor jurídico, por lo que dicho acto no puede ser acogido por este Tribunal. Además, el referido acto de venta, no fue legalizado por el Juez de Paz del municipio de Villa Vásquez, sino que fue registrado por ante dicho funcionario, siendo legalizado por la Dra. Minda Altagracia Peña Sosa, Notario Público de los del número del municipio de Villa Vásquez, según se hace constar en la certificación expedida por la secretaria de dicho Juzgado de Paz, la que reposa en el expediente; que en esta ponderación del Juez a-quo, manifiestan los sucesores, se tomó en cuenta una declaración dada por Plácido Medrano ante dicho Tribunal la que reposa en las notas estenográficas, donde dice, citamos: “Magistrado, yo adquirí esa tierra porque mi padre Maximiliano me hizo un traspaso para unas negociaciones con el Banco Agrícola. Entonces el Banco no vio el título, luego yo pasé 479 tareas a mi padre, esta venta que mi padre me hizo fue antes del saneamiento y luego del saneamiento fue que yo le hice la venta a él de las 479 tareas”. Pero a seguidas, el Magistrado le hace una nueva pregunta; entonces usted reconoce la venta de las 479 tareas que le hizo su padre?” a lo que

respondió: “Sí señor, la reconozco”. Como se puede ver, este reconocimiento tan afirmativo expresado por Plácido Medrano no fue reconocido por el Juez, pero además, en el expediente reposa una fotocopia del acto de venta intervenido entre Plácido y Maximiliano Medrano, el cual fue ratificado ante el Honorable Tribunal Superior de Tierras, que responde al nombre de Jacobo Toribio Novo, donde afirma, que su firma está en ese acto, él figurando como testigo; que un hecho indiscutible es que dicha parcela se encuentra adjudicada al Sr. Plácido Medrano, en fecha 30 de abril de 1979, mediante Decisión No. 16 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, con motivo del saneamiento de la Parcela No. 1179 del Distrito Catastral No. 4 del municipio de Villa Vásquez, siendo revisada y confirmada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 31 de julio de 1979; que el Decreto de Registro fue expedido el 21 de abril de 1995, con el No. 95-477. Que se puede observar que el Sr. Maximiliano Medrano y María Perdomo Martínez, fallecieron el día 14 de agosto de 1985 y 1991 respectivamente, o sea después que Plácido había saneado la antes indicada parcela. Que el supuesto acto de fecha 25 de julio de 1986 entre Plácido y Maximiliano, fue posterior al saneamiento, pero el original del mismo no aparece, y los derechos que aduce la sucesión los basan en ese acto de venta, el cual solo puede ser tomado en cuenta como un principio de prueba de la aludida venta; que el referido acto de venta no fue inscrito, y precisamente es a partir de su inscripción y transcripción que los actos surten sus efectos legales contra los terceros, aplicación del artículo 188 de la Ley de Tierras 1542”; Considerando, que para rechazar la reclamación de los sucesores de Maximiliano Medrano, en relación con la Parcela No. 1179 del Distrito Catastral No. 4 del municipio de Villa Vásquez, el Tribunal Superior de Tierras se ha basado fundamentalmente en “que este Tribunal ha apreciado pundorosamente la copia del acto de venta que se alega para la transferencia, y ha entendido que adolece de muchos defectos para servir como tal, y en razón de que la apreciación de la prueba corresponde exclusivamente a los jueces del fondo y su convicción escapa a la censura de la Corte de Casación; que el Juez a-quo examinó el documento de venta, que las partes aportan para tal transferencia; que el derecho de propiedad que pretende la sucesión tener sobre la parcela en cuestión lo derivan del referido acto. Que siendo este acto un principio de prueba por escrito, debido a sus diferencias debe decidirse que este sólo puede admitirse durante el proceso de saneamiento y no cuando el terreno está registrado; caso en el cual, los documentos deben ajustarse necesariamente a las disposiciones del artículo 189, si ya es registrado”; Considerando, que en el fallo objeto de este recurso no hay ninguna mención de la forma en que el recurrido Juan José Ceballos Castillo, adquirió la porción de terreno que le ha sido conocida en la decisión impugnada, más aún cuando éste en su memorial de defensa alega que la adquirió de su legítimo propietario, pero también (Pág. 6 in fine de la defensa) afirma que: “por otra parte todos los actos de venta realizados por el señor Plácido Medrano fueron sometidos al procedimiento de saneamiento y como dijimos anteriormente dicha sentencia adquirió el carácter de definitiva y al traspasarse al señor Juan José Ceballos Castillo, los derechos adquiridos son debidamente saneados sobre los cuales su propietario conserva un derecho de propiedad absoluto y oponible a todo el mundo...”; que, por consiguiente, el Tribunal a-quo estaba en la obligación de establecer de quien, la fecha y circunstancias en que el recurrido Ceballos Castillo adquirió los derechos que le han sido atribuidos por la sentencia, sobre todo si se toma en cuenta que en la decisión impugnada se admite que el contrato de venta intervenido entre Plácido Medrano como vendedor y Maximiliano Medrano, como comprador, lo fue el 25 de julio de 1986, o sea, con posterioridad al saneamiento y en la misma se hace constar que el propio Plácido Medrano, declaró ante el Juez de Jurisdicción Original, que él le hizo la venta de 479 tareas al señor Maximiliano

Medrano, luego del saneamiento, agregando, que reconocía esa venta, declarando a su vez el señor Jacobo Toribio Novo, que su firma está en ese acto, él figurando como testigo; que todo lo anterior pone de manifiesto que el vendedor admitió y reconoció que había vendido la porción de terreno en discusión al señor Maximiliano Medrano, sin embargo, el Tribunal no admitió la misma en razón de que según lo expresa en la sentencia impugnada, lo que le fue aportado por los sucesores reclamantes fue una fotocopia sin valor probatorio y porque además la misma presenta numerosos defectos, entre ellos que no fue legalizada por el Juez de Paz;

Considerando, que si es cierto que las fotocopias de cualquier documento, por sí solas, no tienen la fuerza probante que se le reconoce a los originales o copias certificadas de los mismos, no es menos cierto que en presencia de las circunstancias del caso en que el vendedor reconoció haber otorgado la venta de esa porción de terreno al señor Maximiliano Medrano y el señor Jacobo Toribio Novo, declaró que firmó el acto como testigo y el reconocimiento del propio tribunal en el sentido de que no hay dudas de que la venta fue realizada, si no podía admitir el documento que la contiene porque fue depositado en fotocopia, resultaba procedente ordenar las medidas de lugar a fin de que se depositara el original o una copia certificada de dicho documento, para el mayor esclarecimiento del asunto;

Considerando, que de conformidad con el artículo 1583 del Código Civil: “La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada”;

Considerando, que igualmente el artículo 1322 del Código Civil establece que: “El acto bajo firma privada, reconocido por aquel a quien se le opone, o tenido legalmente por reconocido, tiene entre los que lo han suscrito y entre sus herederos y causahabientes, la misma fe que el acto auténtico”; y el artículo 71 de la Ley de Registro de Tierras dispone que: “Los actos auténticos, y los actos bajo firma privada reconocidos por aquellos a quienes se los oponen, o tenidos legalmente por reconocidos, hacen plena fe respecto de las convenciones que contienen entre las partes y sus herederos o causahabientes”;

Considerando, que por otra parte, el artículo 266 de la Ley de Registro de Tierras, dispone expresamente lo siguiente: “(Modificado de la Ley No. 132 de fecha 20 de abril de 1967), Si después de pronunciada una sentencia final por el Tribunal Superior de Tierras y antes de haber sido expedido el Decreto de Registro la persona a cuyo favor fuere ordenado el registro de un terreno o de sus mejoras transfiere sus derechos a otra, el Tribunal Superior, en presencia de la documentación que le fuere sometida, después, expedirá la orden de transferencia correspondiente, a fin de que se haga constar en el Decreto de Registro y el Certificado de Título para ser expedido a favor del adquirente”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para rechazar la reclamación de los recurrentes después de admitir que la venta alegada se realizó entre el vendedor Plácido Medrano quien así lo reconoció expresamente ante los Jueces del fondo, y el comprador Maximiliano Medrano, declara que no puede servir como prueba el documento que contiene dicho contrato, porque lo que se le ha depositado es una fotocopia del mismo, el cual tiene varios defectos y que no cumple con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras, porque no fue legalizado por el Juez de Paz de Villa Vásquez, no obstante haber sido legalizada las firmas por un Notario Público; que en esas condiciones resulta evidente que al no ordenar la presentación del original de un acto que la parte a quien se opone lo ha reconocido ni ordenar cualquier otra medida correspondiente, no sólo ha incurrido en una contradicción, sino que además ha cometido las violaciones alegadas por los recurrentes en los dos medios

del recurso, por lo que la sentencia impugnada debe ser casada;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por violación de las reglas procesales puestas a cargo de los jueces las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 7 de octubre del 2003, en relación con la Parcela No. 1179 del Distrito Catastral No. 4 del municipio de Villa Vásquez, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el conocimiento y solución del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **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 22 de junio 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