

SENTENCIA DEL 16 DE MAYO DEL 2007, No. 19

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de julio del 2004.

Materia: Tierras.

Recurrente: María Aquilina Suárez Cáceres.

Abogado: Dr. Nelson Eddy Carrasco.

Recurrido: Elpidio Vinicio Díaz Díaz.

Abogado: Dr. Sergio F. Germán Medrano.

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

Rechaza

Audiencia pública del 16 de mayo del 2007.

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 María Aquilina Suárez Cáceres, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 002-0088832-9, domiciliada y residente en la calle General Leger No. 173, de la ciudad de San Cristóbal, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 29 de julio del 2004, 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 4 de octubre del 2004, suscrito por el Dr. Nelson Eddy Carrasco, con cédula de identidad y electoral núm. 003-0013472-3, abogado de la recurrente, 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 2 de noviembre del 2004, suscrito por el Dr. Sergio F. Germán Medrano, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0084311-9, abogado del recurrido Elpidio Vinicio Díaz Díaz;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 21 de marzo del 2007, 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 derechos registrados en relación con la Parcela núm. 154-A del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Baní, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 31 de julio del 2003 su Decisión núm. 59, cuyo dispositivo aparece transcrito en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por el Dr. Nelson Eddy Carrasco, a nombre y representación de la señora María Aquilina Suárez Cáceres, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 29 de julio del 2004, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 28 de agosto del 2003, por la señora María Aquilina Suárez Cáceres, por órgano de su abogado, el Lic. Nelson Eddy Carrasco, contra la Decisión No. 059 de fecha 31 de julio del 2003, en relación con la Parcela No. 154-A, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Baní; **Segundo:** En cuanto al

fondo, se rechaza el indicado recurso de apelación por improcedente, mal fundado y carente de base legal, así como también las conclusiones presentadas tanto en audiencia como en su escrito de conclusiones de fecha 12 de marzo del 2004, de los abogados Licdos. Nelson Eddy Carrasco y Julio César Tineo, en representación de la parte apelante; por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia; **Tercero:** Se acogen las conclusiones vertidas en audiencia y en su escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 22 de abril del 2004 del Dr. Sergio F. Germán Medrano, en nombre y representación de la parte intimada, por ser justas y reposar en base legal; **Cuarto:** Se confirma en todas sus partes, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, la Decisión No. 059, de fecha 31 de julio del 2003, en relación con el inmueble señalado, cuya parte dispositiva dice así: **Primero:** Se rechaza, la instancia introductiva de la presente demanda dirigida al Tribunal Superior de Tierras, en fecha 8 del mes de marzo del año 2002, suscrita por el Dr. Nelson Eddy Carrasco, actuando a nombre y representación de la señora María Aquilina Suárez Cáceres, e igualmente sus conclusiones de fecha 7 del mes de febrero del presente año, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Segundo:** Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Sergio Germán Medrano, quien actúa a nombre y representación del Ing. Elpidio Vinicio Díaz Díaz, ratificadas en su escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 10 de marzo del presente año, por los motivos y consideraciones expuestos en el cuerpo de esta decisión; **Tercero:** Reservar, como al efecto se le reserva al demandado, el derecho de solicitar el deslinde de la porción de 15 tareas por él adquiridas en este inmueble y a la señora demandante después que esta última es puesta en posesión de la cantidad de 18.52 tareas; todo esto previo al cumplimiento de lo establecido en la ley vigente de la materia y en el Reglamento General de Mensuras Catastrales; **Cuarto:** Se le ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Baní;

Considerando, que la recurrente plantea en apoyo de su recurso los medios de casación siguientes: **Primer Medio:** Violación del artículo 262 de la Ley de Registro de Tierras, sobre todo en la parte procesal y desconocimiento del contenido y alcance de los artículos 185 y 256 de la referida ley; **Segundo Medio:** Falta de aplicación de reglas procesales, tales como peritaje, replanteo, subdivisión y deslinde; **Tercer Medio:** Falta de ponderación de los atributos inherentes al derecho de propiedad;

Considerando, que, en el desarrollo de los tres medios propuestos, la recurrente alega en síntesis: a) que tanto el Tribunal de Jurisdicción Original, como el Tribunal Superior de Tierras han desconocido el hecho probado en las distintas audiencias de que la recurrente aparece con el acto de compra-venta y en el Registro de Títulos del Departamento de San Cristóbal, con el derecho primario de compra y registro de la Parcela núm. 154-A del Distrito Catastral núm. 2 de Baní y que fue desalojada por el recurrido de la porción adquirida, quien la ocupa actualmente, por lo que ha habido una irregularidad en el desalojo y consecuentemente una violación de los artículos 262, 185 y 256 de la Ley de Registro de Tierras; que ha venido alegando desde el primer grado y así lo ha demostrado por documentos y testimonios que ella llegó a ser posesionada por el vendedor y ocupó por más de un año la porción de terreno por ella adquirida; que tanto el acto de venta y el Certificado de Título tienen fecha y registro; que ella no puede reclamarle ahora al vendedor el uso, usufructo, posesión y demás atributos del derecho de propiedad, por lo que el tribunal debió dictar las medidas de instrucción pertinentes y no enviar a las partes a Mensura Catastral a solicitar subdivisiones y deslindes; b) en el segundo medio la recurrente alega falta de aplicación de reglas procesales, tales como peritaje, replanteo, subdivisión y deslinde, argumentando que solicitó un peritaje o un replanteo, mediante la designación de agrimensores para determinar la propiedad del vendedor Antonio Javier Rivas, en relación

con la Parcela No. 154-A y el derecho que asiste a los dos compradores, porque la parcela tiene una extensión mayor que las porciones vendidas; que Elpidio Vinicio Díaz Díaz, aparece con dos porciones y solo presenta el título de una de ellas, aunque en dicha parcela, que fue propiedad de la Reforma Agraria hay muchos ocupantes por ella asentados entre campesinos y agricultores y que las medidas solicitadas fueron rechazadas por el tribunal; c) en el tercer medio la recurrente propone la casación de la sentencia, alegando falta de ponderación de los atributos inherentes al derecho de propiedad, y agrega que, en materia de documentos, la prueba literal tiene mayor fuerza probatoria que la testimonial, siempre y cuando intervengan actos auténticos o bajo firma privada, no cuestionados, lo que sucede en el caso de la especie; pero,

Considerando, en lo que se refiere al primer medio (letra a), en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: "Que, tanto en la audiencia de fecha 26 de noviembre del año 2003, como en su escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 12 de marzo del año 2004, los Licdos. Nelson Eddy Carrasco y Julio César Tineo, abogados de la parte apelante solicitaron de manera reiterada, que el Tribunal ordenará un peritaje o replanteo dentro del ámbito de la Parcela núm. 154-A, del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Baní, con la finalidad de que la señora María Aquilina Suárez, pueda readquirir los derechos consagrados a todo propietario, tales como, derecho de posesión, uso, goce, disfrute y disposición de la cosa comprada; pero, independientemente de las diferencias sustanciales existentes entre un peritaje y el replanteo de una parcela, ambos pedimentos no se corresponden con la naturaleza del objeto del presente litigio, habidas cuentas de que no se han cuestionado los derechos que los pre-citados litigantes tiene registrados dentro del ámbito del inmueble de referencia registrados que ambos co-propietarios tienen en el indicado inmueble, no menos es verdad, que los derechos de ninguno de los dos han sido objeto de individualización Catastral por medio de deslinde o subdivisión de sus respectivos derechos; en consecuencia dichos pedimentos se rechazan por improcedentes e infundados en derecho";

Considerando, que ese criterio del Tribunal a-quo es correcto tomando en cuenta que por tratarse de la venta de una porción de terreno dentro de la parcela en cuestión, en la que se estableció que el vendedor tenía dos porciones, éste último debió y no lo hizo, identificar en el acto de venta otorgado a la recurrente María Aquilina Suárez Cáceres cuales eran los linderos correspondientes a la porción a ella vendida, quien a su vez tenía el derecho de exigir que se hiciera constar en dicho acto de venta los linderos que identificaban la misma y tampoco lo hizo; que también se estableció según se expresa en la sentencia impugnada que, en el acto de venta de las 15 tareas vendidas al recurrido Elpidio Vinicio Díaz Díaz, figuran expresamente señalados los linderos de la misma; que no hay ninguna constancia en la sentencia impugnada de que el acto de venta otorgado a favor del recurrido fuera impugnado por ningún motivo ni tampoco invalidado, por lo que el mismo debe, tal como lo apreció y decidió el Tribunal surtir todos sus efectos legales, excepto en el caso de que la recurrente hubiera demostrado que la porción de terreno que, como ya se ha dicho fue expresamente determinada en el acto de venta otorgado a favor del recurrido, con indicación expresa de sus linderos y entregada a éste por su vendedor fuera o es la misma que la vendida anteriormente a ella por Antonio Javier Rivas, estableciéndose además, que desde el momento de la operación es ocupada por dicho recurrido hasta el momento actual, demostrado igualmente por el testimonio de los testigos que depusieron en la instrucción del asunto, tal como se expone en el fallo impugnado, por lo que para que las pretensiones de la recurrente fueron acogidas en el sentido de que se dispusiera el desalojo del señor Elpidio Vinicio Díaz Díaz, era indispensable que ella hubiese probado lo contrario, o sea, que ella era la propietaria de la porción de terreno que el recurrido adquirió de su vendedor con

determinación en el mismo acto de venta de los linderos de la misma, lo que no permitía confusión en relación con dicha porción de terreno; que evidentemente y contrario a los argumentos de la recurrente, al alegar violación del artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras, no basta con que se proceda a reclamar el derecho de propiedad de una porción de terreno para que un co-propietario sea desalojado, sino que es preciso que se trate de la misma porción reclamada y no de porciones diferentes como en la especie, sobre todo si se demuestra como es el caso, no solo que la porción del recurrente fue determinada al indicar en el acto de venta los linderos de la misma, sino además que desde el momento de esa operación al comprador le fue entregada la porción de terreno así delimitada y la ha ocupado y poseído ininterrumpidamente desde el momento del traspaso a su favor, por lo que resulta incuestionable que habiendo obtenido el recurrido la Carta Constancia correspondiente que le fue expedida y mantenido la posesión referida, no resultan aplicables los artículos 185, 256 y 262 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, en cuanto al segundo medio (letra b), en el que la recurrente alega falta de aplicación de reglas procesales, tales como peritaje, replanteo, subdivisión y deslinde, medidas que fueron rechazadas por el Tribunal, exponiendo los motivos que aparecen en el último considerando de la página 13 de su fallo y que se ha copiado precedentemente, procede significar que si el Tribunal de Tierras puede ordenar cualquier medida de instrucción en el curso de un proceso se trata de una facultad y no de una obligación que el mismo puede usar discrecionalmente cuando a su juicio y en ausencia de otras pruebas resulte indispensable para el esclarecimiento de los hechos sometidos a su consideración y fallo; que no obstante, cuando como en la especie se trata de una litis sobre terreno registrado, las pruebas deben ser sometidas al tribunal por las partes mismas, no teniendo en esa materia los jueces las mismas facultades ni poderes de que disfrutaban cuando se trata de un saneamiento, que no es el caso; que por tanto, al rechazar el tribunal las medidas solicitadas por la recurrente sobre el fundamento de que esos pedimentos no se corresponden con la naturaleza del litigio, y por que tampoco no se han cuestionado los derechos que los litigantes tienen registrados dentro del ámbito del inmueble, y porque aún ninguna de las porciones de terrenos han sido individualizadas catastralmente por medio de deslinde o subdivisión de sus respectivos derechos, existe entre ellas la diferencia consistente en que en la venta otorgada a la recurrente de una porción de 18.52 tareas, no se hicieron constar los linderos dentro de los cuales compró derechos en dicha parcela, ni tampoco fue puesta en posesión material de la misma por su vendedor, el tribunal pudo verificar, que en el acto de venta de la porción de terreno de 15 tareas vendida al recurrido Elpidio Vinicio Díaz Díaz, dentro del ámbito de la misma parcela se especificaron e identificaron sus linderos; que en esas condiciones resulta evidente que las medidas solicitadas por la recurrente resultaban innecesarias y por consiguiente improcedentes; que estos hechos así establecidos justifican la decisión al aspecto que se examina;

Considerando, que en el tercer medio, la recurrente invoca falta de ponderación de los atributos inherentes al derecho de propiedad, sin precisar como es su deber, en que consiste dicha violación y en que punto de la decisión se incurre en ella; que en cuanto al alegato de que su derecho de propiedad no cuestionado desde el punto de vista de los documentos probatorios del mismo, los que están sustentados en las disposiciones de los artículos 173, 185 y 192 de la Ley de Registro de Tierras, textos legales que se limita a copiar, tampoco explica en que sentido se ha incurrido en la violación de los mismos, porque tal como ya se ha expresado, el Tribunal reconoce en su sentencia ahora impugnada los derechos que sobre la porción de terreno adquirida por ella tiene la recurrente, aunque establece como resultado del examen y ponderación de las pruebas, tanto documentales como testimoniales que

fueron administradas en la instrucción del asunto, que la porción de terreno adquirida por el recurrido Elpidio Vinicio Díaz Díaz, fue delimitada e identificada con la indicación expresa de sus linderos o colindancias en el mismo contrato de venta a él otorgado y que se trata de la misma que le fue entregada por el vendedor y que desde ese momento y hasta la fecha ocupa; que, como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, los medios de casación propuestos deben ser desestimados por carecer de fundamento y por tanto procede rechazar el recurso de casación que se examina.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora María Aquilina Suárez Cáceres, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 29 de julio del 2004, en relación con la Parcela núm. 154-A del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Baní, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. Sergio F. Germán Medrano, abogado del recurrido, 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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 16 de mayo del 2007, años 164° de la Independencia y 144° 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