

SENTENCIA DEL 22 DE ABRIL DE 2009, NÚM. 45

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 28 de enero de 2008.
Materia: Tierras.
Recurrente: Ana Lidia Pouerie Gómez.
Abogada: Licda. Ramona Briseyda de la Cruz Reynoso.
Recurrido: Samuel Rey Martínez.
Abogados: Dr. Máximo Emilio Santana Silvestre y Lic. Abieser Atahualpa Valdez.

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

Rechaza

Audiencia pública del 29 de abril de 2009.

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 Ana Lidia Pouerie Gómez, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 037-0007267-5, domiciliada y residente en la Antigua Vía Férrea núm. 180, Puerto Plata, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 28 de enero de 2008, 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. Víctor Santoni, abogado de la recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Máximo Emilio Santana Silvestre, abogado del recurrido Samuel Rey Martínez;

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 14 de julio de 2008, suscrito por la Licda. Ramona Briseyda De la Cruz Reynoso, con cédula de identidad y electoral núm. 056-0072844-7, abogada 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 18 de agosto de 2008, suscrito por el Dr. Máximo Emilio Santana Silvestre y el Lic. Abieser Atahualpa Valdez, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 037-0064706-2 y 037-0082258-2, respectivamente, abogados del recurrido;

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

La CORTE, en audiencia pública del 22 de abril de 2009, 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 contrato de venta) en relación con la Parcela núm. 180 del Distrito Catastral núm. 9 del Municipio de Puerto Plata, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 11 de mayo de 2007 su Decisión núm. 1 cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por la señora Ana Lidia Pouerie Gómez, el Tribunal Superior de Tierras dictó en fecha 28 de enero de 2008, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “1ro.: Acoge en la forma y rechaza en el fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 29 de junio del 2007 por la Licda. Ramona Briseida De La Cruz Reynoso, en representación de la Sra. Ana Lidia Pouerie, contra la Decisión núm. 1 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original el 11 de mayo del 2007, en relación a la litis sobre Terreno Registrado en la Parcela núm. 181 del Distrito Catastral núm. 9, del Municipio y Provincia de Puerto Plata, por haberse hecho en tiempo hábil y conforme a las normas procesales vigentes; 2do.: Acoge las conclusiones formuladas por el Dr. Máximo Emilio Santana Silvestre, en representación del Sr. Samuel Rey, parte recurrente, por procedentes y bien fundadas en derecho; 3ro.: Confirma en todas sus partes la Decisión núm. 1 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original el 11 de mayo del 2007, en relación a la Litis sobre Terreno Registrado en la Parcela núm. 181 del Distrito Catastral núm. 9, del Municipio y Provincia de Puerto Plata, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Acoger, como al efecto acoge, por los motivos de derecho previamente expuestos, las conclusiones incidentales producidas en audiencia por el señor Lic. Samuel Rey Martínez, por conducto de su abogado constituido Dr. Máximo Emilio Santana Silvestre; **Segundo:** Declarar, como al efecto declara, la inadmisibilidad por falta de calidad, de interés y de derecho para actuar en justicia de la parte demandante, señora Ana Lidia Pouerie Gómez, de la instancia en solicitud de Litis sobre Terreno Registrado (Nulidad de venta), recibida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte en fecha 9 de marzo del 2006, suscrita por la Licda. Ramona Briseyda De la Cruz Reynoso; relativa a una porción de terreno de 92.75 mts.2 dentro de la Parcela núm. 181 del Distrito Catastral núm. 9 (nueve) del Municipio y Provincia de Puerto Plata, registrada a favor del señor Lic. Samuel Rey Martínez; **Tercero:** Ordenar, como al efecto ordena, a la Registradora de Títulos del Departamento de Puerto Plata, cancelar pura y simplemente, por no existir ninguna causa jurídica que fundamente su mantenimiento, cualquier anotación precautoria y/o oposición y/o litis sobre terreno registrado que haya sido inscrita sobre estos mismos derechos, que tenga su origen y fundamento en la instancia, que por esta sentencia se declara inadmisibile; 4to.: Condena a la

Sra. Ana Lidia Puerrie Gómez al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor del Dr. Máximo Emilio Santana Silvestre, abogado de la parte recurrida, quien alega haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la recurrente propone como fundamento de su recurso contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil. Omisión de estatuir; **Segundo Medio:** Falta de base legal. Violación del derecho de defensa. Violación de la letra j) del inciso 2 del artículo 8 de la Constitución de la República; **Tercer Medio:** Mala aplicación del derecho;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución, la recurrente alega en síntesis: a) que la sentencia impugnada se limita a declarar regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación por ella interpuesto, a confirmar en cuanto al fondo la sentencia recurrida y en el ordinal cuarto a condenar a la recurrente al pago de las costas, sin apoyar su fallo en motivos de hecho ni de derecho, puesto que el Tribunal a-quo funda su decisión en las motivaciones de la decisión de primer grado, las que no prueban nada; que omitió pronunciarse sobre las conclusiones formuladas por su abogado, sobre las mejoras edificadas por la recurrente y sobre el destino del inmueble; b) que el Tribunal a-quo fundamenta su fallo en hechos y documentos que no fueron sometidos al debate de las partes, que también viola su derecho de defensa porque no le permitió conocer y debatir en un juicio público, oral y contradictorio los documentos que empleó la parte recurrida, en los cuales fundamenta su decisión y no examinó los depositados por ella, como el contrato de arrendamiento suscrito entre ella y el Ayuntamiento de Puerto Plata, la Declaración Jurada sobre construcción de mejoras; c) que asimismo la corte interpreto erróneamente el derecho, al no ponderar las pruebas aportadas ni dar oportunidad para probar los hechos; pero,

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere revelan los siguientes hechos: 1) que el señor Samuel Rey Martínez es propietario de una porción de terreno con una extensión superficial de 92.75 Mts², la que adquirió por compra de la señora Antonia Martínez, según acto de fecha 13 de octubre de 1999, vendedora que a su vez la había adquirido muchos años antes por venta que de la misma le hizo el señor Federico José Duboucq Mena, ratificada en el año 1999 por el hijo de este último, señor José Eduardo Duboucq Papaterra; que en virtud de la venta aludida le fue expedida al señor Samuel Rey Martínez la Constancia Anotada núm. 42, en el Certificado de Título núm. 99 que ampara dicha parcela; que por consiguiente el propietario de la indicada porción de terreno, de acuerdo con la constancia expedida por el Registro de Títulos y que ya se menciona, lo es el señor Samuel Rey Martínez; 2) que en fecha 3 de octubre de 1996 el Ayuntamiento del Municipio de Puerto Plata, arrendó a la recurrente Ana Lidia Pueriet Gómez la mencionada porción de terreno; y, que posteriormente en fecha 30 de abril de 2003 la Sala Capitulada del referido ayuntamiento rescindió dicho contrato de arrendamiento a

solicitud de Samuel Rey Martínez, en razón de que ese contrato de arrendamiento había sido otorgado por el ayuntamiento por error, ya que éste no era propietario de ese inmueble, el que estaba registrado a favor del actual recurrido Samuel Rey Martínez; 3) que por instancia de fecha 9 de marzo de 2006 la recurrente solicitó al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, apoderar a un Juez de Jurisdicción Original, para que conozca de la demanda en nulidad del contrato de venta de fecha 13 de octubre de 1999, otorgado por Antonia Martínez a favor del recurrido Samuel Rey Martínez; 4) que esa instancia culminó con la decisión ahora impugnada, que confirma la que había dictado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original el 11 de mayo de 2007;

Considerando, que en la sentencia impugnada se da constancia expresa de que el Tribunal a-quo en el conocimiento e instrucción del asunto celebró las audiencias de fechas 27 de septiembre de 2007, 22 de octubre de 2007, a las cuales compareció la Licda. Ramona Briseyda De la Cruz Reynoso, en representación del actual recurrente, no compareciendo a la del 20 de noviembre de 2007, no obstante haber sido legalmente citada; que igualmente, en el último visto (pág. 194 del fallo recurrido, se da constancia de que el tribunal examinó los documentos que obran en el expediente, por lo que contrariamente a los agravios formulados por la recurrente, el tribunal concedió a las partes todas las oportunidades para ejercer su derecho de defensa, por lo que carece de fundamento, sobre todo el segundo medio propuesto;

Considerando, que en el último considerando de la página 198, el tribunal expresa lo siguiente: “Que la parte recurrente no compareció a la audiencia de fondo a formular sus conclusiones, no obstante haber quedado citado a comparecer en la audiencia de presentación de pruebas; que posteriormente en fecha 23 de noviembre del 2007, depositó en secretaría un escrito contentivo de conclusiones. Que por Jurisprudencia constante nuestra Suprema Corte de Justicia ha decidido que las conclusiones producidas en audiencia son las que limitan la extensión del litigio y la esfera de acción de los Jueces (S. C. J., 8 de Febrero 1988, B. J. 927, Pág. 139; B. J. 812 pág. 1290; B. J. pág. 1188; B. J. 882 pág. 1296, que aceptar lo contrario sería violatorio al debido proceso de ley y al derecho de defensa de la contraparte, consagrado en la Constitución en su artículo 8, acápite 2, párrafo j), por lo que este tribunal estima que no ha lugar a estatuir sobre dichos pedimentos”;

Considerando, que asimismo se expresa en la sentencia impugnada lo que a continuación se transcribe: “Que la parte recurrida ha concluido en la forma como consta en otra parte de esta sentencia. Que como fue comprobado por el Juez a-quo la falta de calidad e interés de la parte hoy recurrente por no tener derechos registrados en este inmueble, ni haber suscrito ningún acto de disposición con el propietario del mismo, lo que evidencia su falta de interés jurídico y derecho para demandar; por lo que procede acoger las conclusiones de la parte recurrida por ser justas y reposar en base legal”;

Considerando, que lo anteriormente expuesto demuestra que la recurrente no demostró en el curso del proceso ser la propietaria de la porción de terreno objeto de la litis, que

tampoco era arrendataria del verdadero y único propietario de dicho inmueble; que, en consecuencia no tenía calidad para ejercer contra este último la acción en nulidad del contrato de venta, en virtud del cual, el recurrido adquirió de la anterior propietaria dicha porción de terreno; que tampoco tenía calidad la recurrente para demandar al recurrido, porque al hacerlo no tenía, ni tiene las calidades ya dichas y su acción en modo alguno podía modificar, ni variar, ni hacer cambiar la condición de propietario del recurrido; que si alguna acción se derivaba y podía ejercer la recurrente era contra el Ayuntamiento del Municipio de Puerto Plata por haberle arrendado un terreno ajeno, es decir, del que nunca ha sido propietario y esa acción que ella podía eventualmente ejercer contra dicho ayuntamiento, no sólo por haberle arrendando lo ajeno, cobrarle dicho arrendamiento y rescindirle el contrato de referencia, nace de la obligación de todo arrendador de garantizar al arrendatario el disfrute pacífico del inmueble, aún cuando el arrendador no conociese los vicios o defectos del contrato de arrendamiento al recaer éste sobre un inmueble del cual no era propietario; sin embargo no hay que olvidar que el Ayuntamiento, al rescindir el contrato, dice en su Resolución núm. 20-2003 de fecha 30 de mayo del 2003: “Que cometió un error al emitir un contrato de arrendamiento de un terreno registrado, propiedad del Lic. Samuel Rey, en virtud de que éste posee el Certificado de Título núm. 01-9795 de fecha 18 de octubre del 2000”; lo que hace suponer que en ningún caso la recurrente desconocía que el inmueble, a ella arrendado, no pertenecía a su arrendador, más aún cuando se trata de un terreno registrado, registro que por ser público se hace oponible a todo el mundo;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el Tribunal a-quo formó su convicción en el conjunto de los medios de prueba regularmente administrados en la instrucción del asunto, resultando evidente que lo que el recurrente llama desnaturalización no es más que la soberana apreciación que los jueces del fondo hicieron del estudio y ponderación de esos medios de prueba y a los que se refiere en sus motivos la sentencia impugnada; que el hecho de que para decidir el asunto no se fundara en las argumentaciones del recurrente, no constituye una desnaturalización puesto que esa apreciación entra dentro del poder soberano que los jueces tienen en relación con las pruebas que le son sometidas;

Considerando, en cuanto a la alegada violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil y falta de base legal en la sentencia de los tribunales de tierras se hará constar el nombre de los jueces, el nombre de las partes, el domicilio de éstas si fuere posible, los hechos y los motivos jurídicos en que se funda y en forma sucinta el dispositivo; que por el examen del fallo impugnado y por todo cuanto se ha venido exponiendo, es evidente que quedaron satisfechas esas exigencias de la ley;

Considerando, finalmente, que por todo lo anteriormente expuesto, se comprueba que la sentencia impugnada contiene motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican su dispositivo y una exposición de los hechos de la causa que han permitido a esta corte verificar que los jueces del fondo hicieron en el caso una justa apreciación de los hechos y

una correcta aplicación de la ley; que, en consecuencia los medios del recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados y por tanto procede rechazar el recurso de casación que se examina.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ana Lidia Pouerie Gómez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 28 de enero de 2008, en relación con la Parcela núm. 181 del Distrito Catastral núm. 9 del Municipio de Puerto Plata, 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 Doctor Máximo Emilio Santana Silvestre y del Licdo. Abieser Atahualpa Valdez, 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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 29 de abril de 2009, años 165° de la Independencia y 146° 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