

## SENTENCIA DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2009, NÚM. 31

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 22 de agosto de 2008.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Ramón Lappost Carpio y Julio César Jiménez.

Abogados: Licdos. Héctor Julio Rodríguez Rodríguez, y Emmanuel Filiberto Puerie Oleo.

Recurridos: Marcelino Martínez y Pedro Rijo Castillo.

Abogados: Lic. Máximo Julio César Pichardo y Dres. Carlos José Rodríguez G. y José Gabriel Botello Valdez.

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

*Casa*

Audiencia pública del 25 de noviembre 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 Ramón Lappost Carpio y Julio César Jiménez, dominicanos, mayores de edad, con cédulas de identidad y electoral núms. 028-0016414-3 y 028-0042604-7, domiciliados y residentes en la calle Mella núm. 18, del sector El Tamarindo, y en la calle Celio Struch núm. 34, respectivamente, de la ciudad de Salvaleón de Higüey, Provincia La Altagracia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 22 de agosto 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 a los Licdos. Héctor Julio Rodríguez Rodríguez y Manuel Filiberto Pueriet Oleo, (Sic), abogados de los recurrentes Ramón Lappost Carpio y Julio César Jiménez;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Julio César Pichardo, en representación del Dr. Carlos Javier Rodríguez, abogado de los recurridos Marcelino Martínez y Pedro Rijo Castillo;

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 3 de noviembre de 2008, suscrito por los Licdos. Héctor Julio Rodríguez Rodríguez, y Emmanuel Filiberto Puerie Oleo, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0076768-0 y 001-0105807-1, respectivamente, abogados de los recurrentes, 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 18 de diciembre de 2008, suscrito por el Lic. Máximo Julio César Pichardo y los Dres. Carlos José Rodríguez G. y José Gabriel Botello Valdez, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0596052-0, 028-0020214-1 y 028-0059653-4, respectivamente, abogados de los recurridos;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 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 julio 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 del proceso de saneamiento de la Parcela núm. 004.18316 del Distrito Catastral núm. 11/9na. del Municipio de Higüey, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, ordenó mediante su Decisión núm. 65 del 3 de octubre de 2005 el Registro del Derecho de Propiedad de dicha parcela a favor de Ramón Lappost Carpio y Julio César Jiménez; b) que esa decisión fue revisada y confirmada en Cámara de Consejo por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 13 de diciembre de 2005; c) que el 16 de octubre de 2006 fue dictado el Decreto de Registro núm. 2528 y expedido el Certificado de Título núm. 2006-2652, de fecha 26 de diciembre de 2006, a favor de las personas citadas precedentemente; d) que en fecha 27 de julio de 2007 los señores Marcelino Rodríguez Martínez y Pedro Rijo Castillo elevaron una instancia al mismo Tribunal Superior de Tierras en Revisión por Causa de Fraude al mismo Tribunal Superior de Tierras, que culminó con la sentencia ahora impugnada, de fecha 22 de agosto de 2008, la cual tiene el siguiente dispositivo: “**Primero:** Se acoge en la forma y el fondo el Recurso de Revisión por Causa de Fraude interpuesto en fecha 27 de julio de 2007, por los señores Marcelino Rodríguez Martínez y Pedro Rijo Castillo, por órgano de sus abogados los Dres. Carlos José Rodríguez G., José Gabriel Botello Valdez y el Lic. Narciso Mejía, en relación con la Parcela núm. 004.18316 del Distrito Catastral núm. 11/9na. del Municipio de Higüey; **Segundo:** Se revoca en todas sus partes la Decisión núm. 65 dictada en fecha 3 de octubre de 2005, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original residente en la ciudad de Higüey y aprobado en Cámara de Consejo por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en fecha 13 de diciembre de 2005, en relación con el saneamiento y

adjudicación de la Parcela núm. 004.18316 del Distrito Catastral núm. 11/9na. del Municipio de Higüey; **Tercero:** Se acogen parcialmente las conclusiones presentadas por los Dres. Carlos José Rodríguez G., José Gabriel Botello Valdez y el Lic. Narciso Mejía, en representación de los señores Marcelino Rodríguez Martínez y Pedro Rijo Castillo, por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia; **Cuarto:** Se rechazan todas las conclusiones presentadas en audiencia y en su escrito ampliatorio de conclusiones de fecha 15 del mes de mayo de 2008, por los Dres. Zuleica E. Cedeño Lappost, Francisco Del Rosario y Esteban Mejía Mercedes, y el Lic. Juan Lisandro Taveras, en representación de los señores: Julio César Jiménez y Román Lappost Carpio, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Quinto:** Se condena a la parte demandada: Román Lappost Carpio y Julio César Jiménez, al pago de las costas legales del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Dres. Carlos José Rodríguez G., José Gabriel Botello Valdez y el Lic. Narciso Mejía, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”; **Sexto:** Se ordena al Registro de Títulos del Departamento de Higüey, la cancelación del Decreto de Registro núm. 2528 expedido en fecha 16 de octubre del año 2006, que invistió a los señores: Román Lappost Carpio y Julio César Jiménez, con el derecho de propiedad de la Parcela núm. 004.18316 del Distrito Catastral núm. 11/9na. del Municipio de Higüey, así mismo, se dispone la cancelación y radiación del Certificado de Título núm. 2006-2652 que ampara dicha parcela, expedido en fecha 26 de diciembre de 2006, a favor de los citados señores”;

Considerando, que en su memorial introductorio los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de ponderación de documentos. Falta de motivos y de base legal; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y contradicción de motivos;

Considerando, que en el desarrollo de ambos medios los cuales se examinan en conjunto por su vinculación, los recurrentes alegan, en síntesis: a) que el fallo intervino sin los jueces del fondo ponderar los documentos depositados en el expediente, de cuyo examen se comprueba que de haberlo hecho el resultado hubiera sido diferente; b) que la sentencia contiene motivos tan imprecisos y abstractos que no permiten determinar si en el caso se hizo una correcta aplicación de la ley y c) que la desnaturalización de los hechos es tan evidente en el fallo, que al analizarlo no se observa que los jueces del fondo le dieran el sentido y alcance que éstos tienen; pero,

Considerando, que la sentencia impugnada expresa en sus motivaciones, entre otras cosas, lo siguiente: “Que al este Tribunal ponderar las pruebas en las que los demandantes fundamentan la presente demanda en Revisión por Causa de Fraude, ha podido comprobar que ciertamente los señores: Román Lappost Carpio y Julio César Jiménez, sanearon la parcela de que se trata, en perjuicio de los derechos de posesión que habían caracterizado los señores: Marcelino Rodríguez Martínez y Pedro Rijo Castillo, sobre la misma porción de terreno que conforman la Parcela núm. 1002 del Distrito Catastral núm. 11/9 del Municipio

de Higüey, como lo revelan el referido acto de compraventa indicado, así como en las declaraciones presentadas ante el tribunal por los testigos señores Bienvenido Aurelio Poueriet y Loreto Santillano,, cuando declararon sucesivamente, el primero “Que conoce a cabalidad esos terrenos, que los señores Pedro Rijo y Marcelino Rodríguez, tienen una posesión de más de 25 años ocupando esa parcela, donde han fomentado ganadería, donde él mismo les ha comprado ganado, que nadie le discute la posesión que tienen, que es cierto que los señores: Ramón Lappost y Julio César Jiménez, ocupan, pero es en la parcela colindante 460 que queda en la parte de abajo del Farallón”, mientras que el segundo declaró: “Que conoce la parcela, que es colindante de la misma, ya que es dueño de las Parcelas núms. 455 y 1005; que él mismo fue perjudicado con ese saneamiento con cincuenta tareas”, quien luego agregó, al ser interrogado por el Abogado del Estado, sobre que cantidad de terreno ocupa el señor Román Lappost, contestó: “Yo no lo conozco con tierra ahí”; así mismo, se observa en el informe de inspección hecho a requerimiento de ambas partes en litis de fecha 1ro. de febrero de 2008, realizado por los agrimensores: Fidel Alexis Martínez Mota y César Ernesto Guerrero Ramírez, en el que comprobaron que la citada Parcela núm. 004.18316, “invade la mayoría de los terrenos ocupados por los señores Marcelino Rodríguez Martínez y Pedro Rijo Castillo”, y además, habiendo el Abogado del Estado ante este tribunal, dictaminado en el sentido que debía acogerse la presente demanda; con todo lo cual este Tribunal se ha hecho la convicción en el sentido de que la sentencia que declaró saneada la parcela a que se contrae la presente demanda a favor de los señores Román Lappost Carpio y Julio César Jiménez sin tener ocupación de la misma, en perjuicio de la posesión caracterizada que por más de 20 años han mantenido los señores Marcelino Rodríguez Martínez y Pedro Rijo Castillo, constituye el fraude consignado en el artículo núm. 86 de la Ley de Registro Inmobiliario”;

Considerando, que del estudio del expediente y de los documentos que le sirven de fundamento no ha podido establecerse lo contrario a lo alegado por los recurridos cuando afirman que el saneamiento fue realizado en fraude de su derecho y posesión y en tal sentido el fallo impugnado expresa que los solicitantes en revisión por causa de fraude sustentan su demanda en: “Primero en el acto de compraventa de fecha 4 de diciembre del año 2001, donde las firmas aparecen debidamente legalizadas por el Dr. Reynaldo Jiménez, Notario Público de los del número del Municipio de Higüey, intervenido entre ellos y el señor Juan de Dios Rodríguez Martínez, donde adquieren los derechos de posesión que había caracterizado dicho vendedor por más de veinte (20) años sobre la porción de terreno, que por resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 11 de diciembre de 1987, por medio de la cual se le otorgó la Concesión de Prioridad al vendedor y que fuera ratificada por la resolución del mismo Tribunal de fecha 28 de julio de 1997, en la que a la referida porción de terreno se dio la designación catastral de Parcela núm. 1002 del Distrito Catastral núm. 11/9na. del Municipio de Higüey, y que los demandados lograron adjudicarse con la designación catastral que tiene la impugnada decisión; **Segundo:** en la posesión continua, a

la vista de todos, nunca abandonada, sin discusión con nadie sobre la indicada porción de terreno, donde han fomentado mejoras consistentes, en tres casas para vivienda familiar, así como pastos para ganado vacuno, con pozos tubulares y piletas de agua para animales y debidamente delimitadas por una cerca de cuatro cuerdas de alambres de púas, donde tienen una ganadería de mas de 500 vacas, además, de tener crianza de chivos y cerdos, como se verificaron en las declaraciones presentadas por los testigos que comparecieron en la audiencia de presentación de pruebas celebrada por este tribunal en fecha 3 de marzo de 2008”;

Considerando, que los jueces del fondo al fallar como lo han hecho y al justificar lo decidido con los motivos antes transcritos y los demás contenidos en su decisión, han hecho un uso correcto de las facultades que les confiere la ley para formar su convicción respecto de los puntos litigiosos planteados por las partes, sin incurrir en violación alguna de la ley;

Considerando, que de todo lo precedentemente expuesto se comprueba, que en la sentencia impugnada, contrario a lo que alegan los recurrentes no se ha incurrido en la desnaturalización por ellos alegada en su memorial introductorio y que al contrario, dicho fallo contiene motivos suficientes, pertinentes, claros y congruentes que justifican plenamente lo decidido, lo que ha permitido a ésta Corte verificar, como Corte de Casación, que en el caso se ha hecho una correcta aplicación de la ley y una justa apreciación de los hechos y circunstancias de la litis, por todo lo cual en estos aspectos la sentencia impugnada esta correctamente motivada, por lo que los medios del recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que, no obstante lo expuesto, el Tribunal a-quo no expone motivo alguno que justifique la omisión de estatuir en relación con el saneamiento de la referida parcela y que como consecuencia de la anulación del saneamiento y adjudicación ya realizado, estaba obligado a ordenar; que si bien es cierto que la omisión de estatuir normalmente es rectificable mediante un recurso de revisión civil, no es menos cierto que tal como ocurre en la especie, cuando los jueces del fondo incurren en ese vicio de procedimiento voluntaria o involuntariamente, solamente el recurso de casación es pertinente para impugnar la sentencia en las circunstancias indicadas;

Considerando, que el Principio VIII de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece que: “Para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común, y la facultad legal que tienen los Tribunales Superiores de Tierras y la Suprema Corte de Justicia a estos fines”;

Considerando, que como ni en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario ni en sus Reglamentos de aplicación se establece cual es el tribunal competente, para conocer del saneamiento cuando el Tribunal Superior de Tierras acoge una demanda en revisión por causa de fraude y no lo ordena como ocurre en la especie, resulta pertinente que para cubrir dicha imprevisión u omisión se proceda a establecer el procedimiento a seguir y designar el Tribunal competente para celebrarlo;

Considerando, que aunque la parte recurrente no ha propuesto de manera específica este medio, como la falta de motivos constituye un vicio de forma y éste a su vez un medio de orden público, por cuanto se trata de formas prescritas para la validez de las sentencias, el mismo puede ser suplido de oficio por la Corte de Casación y por consiguiente la sentencia impugnada deber ser casada en este punto que se acaba de examinar;

Considerando, que la circunstancia de que al revocar en todas sus partes la decisión mediante la cual fue saneada y adjudicada a favor de los actuales recurrentes la parcela en discusión, deja subsistente la orden de prioridad originalmente dictada por el Tribunal a-quo, que no desaparece ante la nulidad del saneamiento anterior, sino que por el contrario fundamenta el nuevo saneamiento de la parcela, que como consecuencia de la anulación del anterior debe realizarse;

Considerando, que resulta por tanto pertinente disponer que se proceda a un nuevo saneamiento de la Parcela núm. 004.18316 del Distrito Catastral núm. 11/9na. del Municipio de Higüey, así como ordenar al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la designación de un Juez de Jurisdicción Original de su jurisdicción para que conozca nuevamente de dicho saneamiento;

Considerando, que cuando las partes sucumben en algunos puntos de sus pretensiones las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 22 de agosto de 2003, en relación con la Parcela núm. 004.18316 del Distrito Catastral núm. 11/9na. del Municipio de Higüey, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Dispone la celebración de un nuevo saneamiento de la parcela, que se ajuste a las exigencias legales y apodera al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, a fin de que designe un Juez de Jurisdicción Original de su jurisdicción para que proceda al nuevo saneamiento de dicha parcela; **Tercero:** Rechaza el recurso interpuesto por Ramón Lappost Carpio y Julio César Jiménez, contra la indicada sentencia, en sus demás aspectos; **Cuarto:** Compensa las costas por haber sucumbido las partes en algunos puntos.

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 25 de noviembre de 2009, años 166° de la Independencia y 147° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Enilda Reyes Pérez 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)