

SENTENCIA DEL 6 DE ABRIL DE 2011, NÚM. 2

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 31 de agosto de 2009.
Materia: Tierras.
Recurrente: Luis Manuel Guzmán Torres.
Abogados: Licdos. Ramón Francisco Guillermo Florentino, José Antonio Alejo Roque y Dr. Ramón de Jesús Mora Reynoso.
Recurridos: Elvira Merán Ogando y compartes.
Abogado: Lic. Ramón Francisco Guillermo Florentino.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 6 de abril de 2011.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Luis Manuel Guzmán Torres, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 011-0019744-9, domiciliado y residente en la calle Santa Lucía núm. 47, del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 31 de agosto de 2009, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Ramón Francisco Guillermo Florentino, abogado de los recurridos Elvira Merán Ogando, Arturo Merán Encarnación 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 2 de agosto de 2009, suscrito por el Lic. José Antonio Alejo Roque y Dr. Ramón de Jesús Mora Reynoso, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0017174-3 y 001-0082999-3, respectivamente, abogados del recurrente, 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 13 de octubre de 2009, suscrito por el Lic. Ramón Francisco Guillermo Florentino, con cédula de identidad y electoral núm. 011-0003671-2, abogado de los recurridos;

Visto el auto dictado el 30 de marzo de 2011, por el magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

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 12 de enero de 2011, estando presentes los Jueces: Pedro

Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, 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 del solar núm. 1 de la manzana núm. 53, del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 11 de junio de 2008, su decisión núm. 2008-0489, cuyo dispositivo aparece en el de la sentencia objeto de este recurso; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por el señor Luis Manuel Guzmán Torres, representado por el Lic. Ramón Made Montero, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 31 de agosto de 2009, la decisión ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acoge en la forma y se rechaza en cuanto al fondo por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto en fecha 15 de julio de 2008, por el señor Luis Manuel Guzmán Torres, por órgano de su abogado el Lic. Ramón Made Montero, contra la sentencia núm. 2008-0489 de fecha 11 de junio de 2008, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, residente en la ciudad de San Juan de la Maguana, en relación con el saneamiento del Solar núm. 1 de la Manzana núm. 53 del Distrito Catastral núm. 1 del Municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana, así como se rechazan las conclusiones de audiencia como las de su escrito ampliatorio, presentados por los Licdos. José Antonio Alejo Roque y Ramón Made Montero en su establecida calidad; **Segundo:** Se acogen parcialmente las conclusiones presentadas en audiencia por el Lic. Ramón Francisco Guillermo Florentino en representación de los sucesores de Aquilino Merán, por ser justas y apegadas a la ley y al derecho; **Tercero:** Se confirma en todas sus partes la sentencia núm. 2008-0489 de fecha 11 de junio de 2008, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, residente en la ciudad de San Juan de la Maguana, en relación con el saneamiento del Solar núm. 1 de la Manzana núm. 53 del distrito catastral núm. 1 del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana, cuyo parte dispositiva dice así: 1ro.: Se rechazan las reclamaciones incoadas por el Lic. Ramón Made Montero, quien actúa a nombre y representación del señor Luis Manuel Guzmán Torres, por los motivos antes expuestos; 2do.: Se acogen en parte las conclusiones incoadas por el Lic. Ramón Francisco Guillermo Florentino, en el proceso de saneamiento del Solar núm. 1 de la Manzana núm. 53 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana, quien actúa a nombre y representación de los sucesores de Aquilino Merán, los señores Arturo Merán Encarnación, Elvira Merán Ogando y comparte; 3ro.: Que debe ordenar como al efecto ordena al agrimensor que designe el interesado, depositar los planos definitivos en la Dirección Regional de Mensuras Catastral para ser revisados, aprobados y enviados a este tribunal; 4to.: Debe ordenar como al efecto ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de San Juan de la Maguana expedir el Certificado de Título del Solar núm. 1 de la Manzana núm. 53 del distrito catastral núm. 1 del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana libre de gravamen, con sus mejoras, con un área de 250.40mts., a favor de los sucesores de Aquilino Merán, dominicano, mayor de edad, domiciliado y residente en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes agravios, los que desarrolla en conjunto, expresando: a) que el tribunal a-quo hizo una errada apreciación de los hechos y una incorrecta e improcedente interpretación de la Ley núm. 108-05 y el derecho, por lo siguiente: 1) que la misma causa graves perjuicios al recurrente; 2) que no observó las aclaraciones del recurrente a través de su abogado; que los recurridos en complicidad con su abogado se prestaron a muchas indelicadezas, al falsificar un contrato de alquiler que nunca existió entre las partes, que también

falsificaron uno o varios recibos sobre pagos de rentas para depositarlos en el Banco Agrícola y sorprender con ello la buena fe de la institución con una certificación; 3) que los recurridos nunca presentaron la justificación de su derecho de propiedad sobre el inmueble, sino una historia, en el sentido de que en el año 1955 su padre le compró al ahora finado Crucito Moreta (a) Cruzao, lo que no demostraron; b) que es evidente que los recurridos inventaron todo para lograr su objetivo; que el recurrente presentó testigos que dieron fe y testimonio de que entre Crucito Moreta (a) Cruzao y el recurrente hubo un acuerdo sobre las mejoras del solar en cuestión que fue pasado al último por deuda contraída en 1976; que el Tribunal de Jurisdicción Original incurrió en la falta de logicidad manifiesta en la motivación de la sentencia, violando así el artículo 86 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que se refiere a la acción por causa de fraude; pero,

Considerando, que corresponde a los jueces del fondo comprobar la duración de una posesión, verificar el carácter de los hechos que la constituyen e investigar si esos hechos son o no susceptibles de hacer adquirir por prescripción; que asimismo, tienen un poder soberano para apreciar el valor del testimonio y no incurrir en desnaturalización alguna por el simple hecho de acoger como sinceras unas declaraciones y desestimar otras, sin que tengan que dar explicaciones particulares en relación con la apreciación que han hecho al respecto;

Considerando, que en la especie, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que los jueces del fondo, o sea, el de Jurisdicción Original, que conoció en primer grado del asunto, como los del tribunal a-quo, para declarar a los recurridos como propietarios del Solar núm. 1 de la Manzana núm. 53 del distrito catastral núm. 1 del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana, expusieron lo siguiente: “Que, al este tribunal de la alzada examinar y ponderar la sentencia apelada, la documentación que la sustenta, la instrucción llevada al efecto, tanto por el tribunal de jurisdicción original que la dictó, como ante este Tribunal Superior de Tierras, los hechos y circunstancias de la causa, los alegatos y los medios probados presentados por los reclamantes en el saneamiento del Solar núm. 1 de la Manzana núm. 53 del distrito catastral núm. 1 del municipio de Las Matas de Farfán; se pone de manifiesto, que el referido solar aparece medido a favor del finado José de la Cruz Moreta (a) Cruzao, que el mismo fue reclamado en saneamiento contradictorio por los sucesores de Aquilino Merán y el señor Luis Manuel Guzmán Torres, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original apoderado, la sentencia que constituye el objeto central del presente recurso de apelación, en la que se dispuso la adjudicación del mismo a favor de los sucesores del finado Aquilino Merán; sin embargo, el señor Luis Manuel Guzmán Torres, ha impugnado la referida adjudicación alegando, esencialmente, que dicho solar le fue donado en vida por el finado José de la Cruz Moreta (a) Cruzao, en el año 1972 y que desde entonces lo ocupa en calidad de dueño; empero, los adjudicatarios del mismo, los sucesores del finado Aquilino Merán, alegan que ese solar les fue vendido por el señor José de la Cruz Moreta, a su padre, el finado Aquilino Merán por un documento que tiene más de cuarenta años, pero que se les extravió, que su padre en vida levantó sobre el mismo una casa de madera, donde fomentó su familia y vivió por más de cuarenta años, pero en el año 1972 se mudaron de ahí y su padre se lo alquiló al señor Luis Manuel Guzmán Torres, quien lo ocupa desde entonces en calidad de inquilino; que al este tribunal ponderar los alegatos del apelante, ha verificado, tal como lo estableció el tribunal a-quo, que el apelante se ha limitado a afirmar que es dueño original del referido solar se lo había donado, (Sic), empero, dicho reclamante no ha presentado ante el tribunal a-quo ni ante este tribunal de la apelación, ninguna prueba documental ni de ninguna otra naturaleza, donde sustente la alegada donación, sino que se trata de una simple afirmación de parte interesada; mientras que en contrario, la parte intimada ha presentado certificaciones del Banco Agrícola de la República Dominicana, sucursal de San Juan de la Maguana, donde hace constar que el apelante señor Luis Guzmán ha depositado en consignación sumas de dinero a favor de la señora

Elvira Merán por concepto de alquiler del inmueble de que se trata, y que según se verifica en la sentencia apelada, en la audiencia celebrada por el tribunal a-quo en fecha 6 de mayo de 2008, comparecieron sucesivamente los señores José Alcántara Ogando, Crescencio Bocio Vicioso, Julio Encarnación Pérez y testificaron que el referido solar y sus mejoras eran propiedad del finado Aquilino Merán, donde vivió junto a su familia por más de cuarenta años y que conocen que el citado apelante ocupa el inmueble en calidad de inquilino, hechos y circunstancias, que le han permitido a este tribunal de la alzada, hacerse la convicción de que al dictar la sentencia apelada, que adjudicó el Solar núm. 1 de la Manzana núm. 53 del Distrito Catastral núm. 1 del municipio de Las Matas de Farfán, al señor Aquilino Merán, el tribunal de jurisdicción original, hizo una buena interpretación de los hechos y una correcta aplicación de la ley que rige la materia catastral; por tanto, el presente recurso de apelación debe ser rechazado por falta de base legal, y en consecuencia, entiendo procedente pronunciar la confirmación de la sentencia impugnada”;

Considerando, que resulta evidente que los jueces del fondo establecieron mediante la apreciación de las pruebas regularmente aportadas en la instrucción del caso, tanto documentales como testimoniales, que el recurrente no ocupó, ni poseyó a título de propietario y, en las condiciones que establecen los artículos 2228, 2229 y 2262 del Código Civil el solar objeto de la presente litis; que tal como se ha expresado precedentemente, los jueces del fondo aprecian soberanamente la existencia y las condiciones de la posesión, decidiendo en hecho, según las pruebas regularmente administradas, si los actos de goce invocados por un reclamante constituyen o no una posesión útil para prescribir adquisitivamente; que, en este orden de ideas, el tribunal a-quo, según consta en la sentencia impugnada, después de ponderar los testimonios producidos y los documentos aportados por los reclamante en apoyo de sus pretendidos derechos de propiedad en relación con el inmueble ya mencionado, objeto del proceso de saneamiento a que se contrae la presente decisión, consideró fundada la reclamación de los sucesores del finado Aquilino Merán, al comprobar que el referido solar y sus mejoras, en las que vivió durante más de 40 años con su familia y que alquiló en el año 1972 al recurrente Luis Manuel Guzmán Torres, el que como se expresa en la sentencia, lo ocupa desde entonces en calidad de inquilino, como lo manifestaron los testigos señores, José Alcántara Ogando, Crescencio Boccio Vicioso y Julio Encarnación Pérez, y se expresa en la motivación de la sentencia;

Considerando, que resulta inadmisibile el agravio fundado en la pretendida violación del artículo 86 de la Ley núm 108-05 sobre Registro Inmobiliario, relativo al recurso de revisión por causa de fraude, en razón de que no se trata de un recurso, sino de un proceso de saneamiento con todas las oportunidades que tienen los reclamantes de demostrar si los hechos contrarios a su interés son reales o no, puesto que siendo el recurrente uno de los reclamantes en dicho proceso, no puede al mismo tiempo alegar fraude, sin demostrarlo ahora, ya que después de terminado dicho saneamiento y transcurrido un año de la expedición del Certificado de Título, no podría ya ejercer el recurso de revisión por causa de fraude a que se refiere el mencionado texto legal, por haber participado como reclamante en el mismo;

Considerando, que del examen pormenorizado de la sentencia impugnada, se advierte, que la misma contiene motivos suficientes y congruentes, así como una exposición completa de los hechos y una descripción de las circunstancias de la causa, que ha permitido a esta Corte, verificar, que el Tribunal a-quo hizo en el caso, una correcta aplicación de la ley a los hechos comprobados; que por consiguiente, los agravios enunciados en el recurso de casación contra la decisión impugnada que se examina, carecen de fundamento y deben ser desestimados y, en consecuencia, procede rechazar el mismo.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Luis Manuel Guzmán Torres, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 31 de agosto de 2009, en relación con el Solar núm. 1 de la Manzana núm. 53 del Distrito

Catastral núm. 1 del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Declara que no procede condenar en costas al recurrente, en razón de que el abogado de los recurridos no ha hecho tal pedimento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 6 de abril de 2011, años 168° de la Independencia y 148° 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.