

Materia : Tierras
Recurrente(s) : Jomara Alt. Castellanos R. de Gil.
Abogado(s) : Lic. José Roque Jiminián.
Recurrido(s) :
Abogado(s) :

Dios, Patria y Libertad
República Dominicana

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Juan Guiliani Vólquez, Presidente; Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, asistidos de la Secretaria General, en la Sala donde celebra sus audiencias, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 22 de abril de 1998, años 155° de la Independencia y 135° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia: Sobre el recurso de casación interpuesto por Jomara Alt. Castellanos R. de Gil, dominicana, mayor de edad, casada, provista de la cédula de identificación personal No. 19366, serie 34, domiciliada y residente en la calle Sánchez (Prolongación 1), Mao, Valverde, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 27 de julio de 1992, 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. José Roque Jiminián, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula personal de identidad No. 102582, serie 1ra., con estudio profesional abierto en la calle Sully Bonnelly 24 altos, Santiago y ad-hoc en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, abogado de la recurrente; Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República; Visto el memorial de casación suscrito por el Lic. José Enrique Jiminián, del 18 de septiembre de 1992, depositado por ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, en el cual se proponen los medios que se indican más adelante; Visto el auto dictado el 20 de abril de 1998, por el Magistrado Juan Guiliani Vólquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, Jueces de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935; Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997; La Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y visto los textos legales invocados por la recurrente y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: a) que con motivo del procedimiento de determinación de los herederos de los finados Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina Bonilla, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 16 de octubre de 1979, su Decisión No. 1, en relación con la Parcela No. 124, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Mao, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto, el Tribunal Superior de Tierras, dictó el 27 de julio de 1992, su Decisión No. 24, ahora recurrida, cuyo dispositivo es el siguiente: "**PRIMERO:** Se acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 15 de noviembre de 1979 por la señora Jomara Altagracia Castellanos Rodríguez de Gil, contra la Decisión No. 1, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 16 de octubre de 1979, en relación con la Parcela No. 124 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Mao, por infundada en hecho y en derecho; **SEGUNDO:** Se confirma, en todas sus partes la Decisión No. 1 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 16 de octubre de 1979, en relación con la Parcela No. 124 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Mao, cuyo dispositivo es el siguiente: "**PRIMERO:** Que debe declarar, como al efecto declara, como únicos herederos y únicos llamados a recoger los bienes relictos por los finados Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina Bonilla; a).- que sus hijos legítimos María Mercedes Colón Bonilla, dominicana, mayor de edad, soltera, de oficios domésticos, domiciliada y residente en la calle Agustín Cabral #4, Mao, ignoraba las demás generales; Adela Altagracia Colón Bonilla, de generales ignoradas; y Abraham Colón Bonilla, dominicano, mayor de edad, soltero, domiciliado y residente en la calle Máximo Cabral #71, Mao, cédula 502, serie 34; b).- sus nietos: Ana Dolores Rodríguez Colón, Felix De Js. Rodríguez Colón, Juan Guarino Rodríguez Colón, Ondina Rodríguez Colón, Herminia Rodríguez Colón, de generales ignoradas; Secundina Rodríguez Colón de Almonte, dominicana, mayor de edad, casada, con Juan José Almonte, de oficios domésticos, domiciliada y residente en la calle María Trinidad Sánchez s/n, Mao, cédula No. 4841, serie 34, quienes representan a su madre Primitiva Colón Bonilla; Eleodoro Arturo Colón y Luis José Colón, de generales ignoradas, quienes representan a su madre Ovidia María Colón Bonilla, en la sucesión de sus abuelos Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina Bonilla; Dalila Mercedes Colón, Bolívar Antonio Colón, de generales ignoradas, Francisco Antonio Colón, dominicano, mayor de edad, casado con Altagracia del Carmen Reyes, comerciante, domiciliado y residente en la calle Gastón F. Delygne No. 20, Mao, cédula No. 3767, serie 34, Elio Antonio Colón, Santiago Emilio Colón, Delmira Antonia Colón, Hilda Marina Colón, María Delfina Colón, éstos de generales ignoradas, Aura Mercedes Colón de Liz, dominicana, mayor de edad, casada con Luis María Liz, de oficios domésticos, domiciliada y residente en la calle José María Rodríguez #86, Mao, cédula No. 435, serie 34, quienes representan a su madre Emelinda Engracia Colón Bonilla (a) Linda, en la Sucesión de sus abuelos Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina @ESPECIAL = Bonilla; Niviades Amado Colón Inoa, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado público, domiciliado y residente en la calle Independencia No. 67, Mao, cédula No. 3499, serie 34; Ramón Porfirio Colón Inoa, Luis Antonio Colón Inoa, Juan Antonio Colón Inoa, María Mercedes Colón Inoa (a) Niña, Bernardo Augusto Colón Inoa, Felix Deogracias Colón Inoa y Teodoro María Colón Inoa, estos de generales ignoradas, quienes representan a su padre Bernardo Colón Bonilla, en la sucesión de sus abuelos Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina Bonilla; Bertilio Antonio Colón y Ana Perpetua Colón, ambos de generales ignoradas,

quienes representan a su madre María Altagracia Colón Bonilla (a) Gracita, en la sucesión de sus abuelos Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina Bonilla; Mercedes Colón Santana, Angélica Colón Santana, Ana Delfina Colón Santana, Estela Zunilda Colón Santana, Ana Silvia Colón Santana (a) Blanca, José Francisco Colón Santana, Enrique Alberto Colón Santana, todos de generales ignoradas, quienes representan a su padre Juan de Dios Colón Bonilla, en la sucesión de sus abuelos Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina Bonilla; César Augusto Colón, Luis María Colón y Marino Antonio Colón, de generales ignoradas, quienes representan a su madre Javiela Colón Bonilla, en la sucesión de sus abuelos Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina Bonilla; y c) sus biznietos: Víctor Colón, de generales ignoradas, quien representa a su madre Ana Josefa Colón Santana, en la Sucesión de sus bisabuelos Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina Bonilla; Ligia; Ligia Colón, Porfirio Colón, Adalgisa Colón, Antonio Colón (a) Tonito, Luis Colón y José Rafael Colón (a) Niño, éstos de generales ignoradas, quienes representan a su padre Francisco Colón Santana (a) Toni, en la sucesión de sus bisabuelos Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina Bonilla; Ligia Colón, de generales ignoradas, quien representa a su padre Alfredo Colón Santana, en la Sucesión de sus bisabuelos Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina Bonilla; Delia Amada Colón Tejada y Manuela Honrada Colón Tejada, ambas de generales ignoradas, quienes representan a su padre Amado Antonio Colón Santana, en la sucesión de sus bisabuelos Juan de Dios Colón (a) Juanico y María Delfina Bonilla; Parcela Número 124, Superficie: 01 Ha., 74 As., 49 Cas.; **SEGUNDO:** Que debe rechazar, como al efecto rechaza, la reclamación de 00 Ha., 62 As., 88 Cas., 60 Dms2., equivalentes a 10 Tareas que dentro de esta parcela ha formulado Jomara Altagracia Castellanos Rodríguez de Gil, dominicana, mayor de edad, casada con Enrique Gil Bosch, comerciante, domiciliada y residente en la Prolongación Sánchez s/n., Mao, cédula No. 11483, serie 34, por impropcedente y mal fundada; **TERCERO:** que debe transferir, como al efecto transfiere, el registro del derecho de propiedad de esta parcela en la siguiente forma y proporción: a).- Una porción de terreno de: 00 Ha., 14 As., 30 Cas., 45 Dms2., a favor de María Mercedes Colón Bonilla, dominicana, mayor de edad, soltera, de oficios domésticos, domiciliada y residente en la calle Agustín Cabral No. 4, Mao, ignoradas las demás generales, como un bien propio y libre de gravamen; b) Una porción de terreno de: 00 Ha., 14 As., 30 Cas., 45 Dms2., a favor de Adela Altagracia Colón Bonilla, de generales ignoradas, como un bien propio y libre de gravamen; c) Una porción de terreno de: 00 Has., 14 As., 30 Cas., 45 Dms2., a favor de Abraham Colón Bonilla, dominicano, mayor de edad, soltero, agricultor, domiciliado y residente en la calle Máximo Cabral No. 71, Mao, cédula No. 502, serie 34, como un bien propio y libre de gravamen; d) Una porción de terreno de: 00 Ha., 14 As., 30 Cas., 45 Dms2., para los señores Ana Dolores Rodríguez Colón, Felix de Jesús Rodríguez Colón, Juan Guarino Rodríguez Colón, Ondina Rodríguez Colón, Herminia Rodríguez Colón, éstos de generales ignoradas; Secundina Rodríguez Colón de Almonte, dominicana, mayor de edad, casada con Juan José Almonte, de oficios domésticos, domiciliada y residente en la calle María Trinidad Sánchez s/n., Mao, cédula No. 4841, serie 34, en comunidad y para que se dividan conforme sea de derecho, libre de gravamen; e).- Una porción de terreno de: 00 Ha., 14 As., 30 Cas., 45 Dms2., para los señores Eleodoro Arturo Colón y Luis José Colón, ambos de generales ignoradas, en comunidad y para que se dividan conforme sea de derecho, libre de gravamen; f) Una porción de terreno de: 00 Ha., 14 As., 30 Cas., 45 Dms2., para los señores Dalila Mercedes Colón, Bolívar Antonio Colón, de generales ignoradas, Francisco Antonio Colón, dominicano, mayor de edad, casado con Altagracia del Carmen Reyes, comerciante, domiciliado y residente en la calle Gastón F. Deligne No. 20, Mao, cédula No. 3767, serie 34; Elio Antonio Colón, Santiago Emilio Colón, Dermira Antonia Colón, Hilda Marina Colón, María Delfina Colón, éstos de generales ignoradas, Aura Mercedes Colón de Liz, dominicana, mayor de edad, casada con Luis María Liz, de oficios domésticos, domiciliada y residente en la calle José María Rodríguez No. 86, Mao, cédula No. 435, Serie 34, en comunidad y para que se dividan conforme sea de derecho, libre de gravamen; g) Una porción de terreno de: 00 Ha., 14 Cas., 45 Dms2., para los señores Niviades Amado Colón Inoa, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado público, domiciliado y residente en la calle Independencia #67, Mao, cédula No. 3439, serie 34; Ramón Porfirio Colón Inoa, Luis Antonio Colón Inoa, Juan Antonio Colón Inoa, María Mercedes Colón Inoa, (a) Niña, Bernardo Augusto Colón Inoa, Felix Deogracias Colón Inoa y Teodoro María Colón Inoa, éstos de generales ignoradas, en comunidad y para que se dividan conforme sea de derecho, libre de gravamen; h) Una porción de terreno de: 00 Ha., 14 As., 30 Cas., 45 Dms2., para los señores Bertilio Antonio Colón y Ana Perpetua Colón, ambos de generales ignoradas, en comunidad y para que se dividan conforme sea de derecho, libre de gravamen; i) Una porción de terreno de: 00 Ha., 14 As., 30 Cas., 45 Dms2., para los señores Mercedes Colón Santana, Angélica Colón Santana, Ana Delfina Colón Santana, Estela Zunilda Colón Santana, Ana Silvia Colón Santana (a) Blanca, José Francisco Colón Santana, Enrique Alberto Colón Santana, Víctor Colón, Ligia Colón, Porfirio Colón, Adalgisa Colón, Antonio Colón (a) Tonito, Luis Colón, José Rafael Colón (a) Niño, Ligia Colón, Delia Amada Colón Tejada y Manuela Honrada Colón Tejada, todos de generales ignoradas, en comunidad y para que se dividan conforme sea de derecho, libre de gravamen; j) Una porción de terreno de: 00 Ha., 14 As., 30 Cas., 45 Dms2., para los señores César Augusto Colón, Luis María Colón y Marino Antonio Colón, de generales ignoradas, en comunidad y para que se dividan conforme sea de derecho, libre de gravamen y k) El resto, o sea una porción de terreno de: 00 Ha., 31 As., 44 Cas., 50 Dms2., con sus mejoras, consistentes en una casa de block y concreto, piso de granito, de una planta, otra casa de block y concreto, techada de zinc, piso de cemento, otra casa de block y concreto, techada de zinc, piso de cemento, tres ranchos de madera, techados de cana, con zapatas de block, piso de tierra, destinadas para granjas de avicultura, y cercas de alambres, a favor de Jomara Altagracia Castellanos Rodríguez de Gil, de generales que constan más arriba, como un bien propio, libre de gravamen; y **CUARTO:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago, cancelar el Certificado de Título No. 181 que actualmente ampara esta parcela, a fin de que se expida uno nuevo a favor de las personas que se acaban de mencionar por sus respectivos derechos";

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: Primer Medio: Error, imprecisión e insuficiencia de motivos; Segundo Medio: Desnaturalización de las pruebas; Tercer Medio: Desconocimiento del principio de que "a lo imposible nadie está obligado" o a lo que es lo mismo, desconocimiento de las consecuencias de la situación de "causa de fuerza mayor"; Cuarto Medio: Error y Contradicción de motivos; Quinto Medio: Falta de base legal en otro aspecto; Sexto Medio: Argumento de puro derecho; Séptimo Medio: Violación del art. 141 del Código de Procedimiento Civil; Falta de base legal: a) Atribuir

a algunas pruebas el alcance que no tienen y b) No ponderación de documentos esenciales;

Considerando, que en el desarrollo de sus siete medios de casación, los cuales se reúnen por su similitud para su examen, la recurrente alega en síntesis: a) que en la audiencia celebrada por el Juez de Jurisdicción Original, el 18 de agosto de 1978, de los declarantes solo el Dr. Rafael Rodríguez Colón (miembro de la Sucesión) aceptó que su madre aprobaba la venta de quince tareas que se hicieron dentro de la parcela y que Abraham Colón Bonilla (hijo del de-cujus) aprobó la venta de 5 tareas; que los demás declarantes se opusieron a ambas ventas y que por tanto el Tribunal a-quo cometió un error al afirmar que la venta de cinco tareas fue reconocida por los sucesores de modo expreso, lo que no es cierto, sin precisar en su decisión de qué fuente deduce que la venta de las cinco tareas fue reconocida por dichos sucesores o si lo fue de algún documento y cuál era ese documento; b) que por los actos auténticos Nos. 26 de 1952 y 18 de 1955, del notario público de Mao, Martín Del Villar, se desprende que los Sucesores de Juanico Colón, vendieron 20.33 tareas al señor Jorge L. Villar, el 27 de marzo de 1939, cuando aún la Parcela 124, del D. C. No. 2 del municipio de Valverde, no había sido registrada, puesto que la misma pasó a ser terreno registrado el 4 de Julio de 1942, fecha en que se transcribió el decreto correspondiente, por lo que bastaba un principio de prueba por escrito, porque la prueba principal desapareció por orden expresa de Trujillo, lo que constituye una causa de fuerza mayor, por lo que no podía aplicarse el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras, como erróneamente lo hizo el Tribunal a-quo; c).- que en el expediente existe un acto notarial en el que consta que la venta del 27 de marzo de 1939, a favor de Jorge L. Villar, la hicieron todos los sucesores de Juanico Colón; que en una correspondencia dirigida al Tribunal a-quo por la Dra. Rosa Onelia Aquino Reyes, notario público del municipio de Valverde (Mao), el 30 de Julio de 1981, se informa que por motivos políticos fue desposeída del protocolo del notario Martín Del Villar, fuerza mayor que impidió a los reclamantes presentar el documento original de la venta otorgada a favor de Jorge L. Villar, en que se fundamentan las demás ventas que culminaron con la compra de 15 tareas hecha por la recurrente, lo que obligaba al tribunal a realizar un exhaustivo y pormenorizado análisis del caso, ordenando la comparecencia personal de todos los herederos, así como la audición de testigos, y que al no hacerlo ha desconocido el artículo 71 de la Ley de Registros de Tierras; d) que en el último considerando se exponen razonamientos ilógicos, contradictorios, inconsecuentes y erróneos, porque al admitir la declaración del Dr. Rafael Rodríguez Colón, en representación de su madre aún viva María Mercedes Colón Bonilla, hija legítima de Juanico Colón y aceptarla como prueba de la venta de las cinco (5) tareas, también debió aceptarla como reconocimiento de una tarea que correspondía a dicha señora de las 10 faltantes, ya que el de-cujus procreó diez (10) hijos legítimos; e) que aunque es constante en jurisprudencia que los documentos no presentados en el saneamiento quedan aniquilados, este criterio fue variado posteriormente al proclamar la Suprema Corte de Justicia, que si el inmueble permanecía en el patrimonio del vendedor o de sus continuadores jurídicos, continuaba constituyendo la garantía del adquirente y que el Tribunal de Tierras, debía ejecutar el documento y que aunque éste no fue depositado por las circunstancias de fuerza mayor ya señaladas, el juez debió asumir una actitud activa y no pasiva y disponer cuantas medidas considerara procedentes para determinar si realmente hubo o no la venta a que se hace referencia; f) que si cuando se pierde o extravía un documento en el propio tribunal, se ha sostenido que éste debió ordenar la expedición de una nueva copia, con mayor razón cuando la no presentación del documento se debe a causa de fuerza mayor, deben ordenarse y admitirse medios de prueba que no son admisibles en situaciones normales, que al no hacerlo así, el fallo impugnado carece de base legal; g) que se violó el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y se dejó la decisión sin base legal, al sostener que los hijos de Juanico Colón eran diez (10) de los cuales siete (7) habían fallecido con descendencia, lo que obligaba a establecer la existencia de la venta cuando aún el terreno no estaba saneado y que sólo se oyeran a seis personas y que de cinco de ellos no se supo nada, si estos ratificaban o no la venta siendo imprescindible la audición de todos, porque si estos últimos aprobaban la venta, esta se hubiese podido registrar a nombre de los compradores; pero;

Considerando, que de conformidad a los principios que norman la Ley de Registro de Tierras y regulan su aplicación, todos los derechos que no hayan sido invocados en el proceso de saneamiento, quedan aniquilados por la sentencia que le pone término a este, una vez que ha adquirido la autoridad y fuerza de la cosa irrevocablemente juzgada, que si lo anterior es cierto, no es menos cierto que cuando como en la especie el inmueble objeto del saneamiento realizado con posterioridad a los actos de transferencia consentidos por el dueño original del terreno o de sus herederos permanece en el patrimonio de éstos, que deben la garantía a sus causahabientes y que sólo los terceros de buena fe y a título oneroso podrían invocar en su provecho la disposición del artículo 174 de la Ley de Registro de Tierras, obliga al tribunal, en caso de una litis sobre terreno registrado a determinar si la transferencia solicitada por los adquirentes está fundada en documentos que, aunque no se hicieron valer en el saneamiento, son oponibles a los vendedores y además si algunos de los herederos reconocen esas ventas y otros no, deban tomarse u ordenarse todas las medidas que tiendan a establecer la seriedad o no de esta negativa, sobretodo en un caso en que la adquirente invoca que por causas de fuerza mayor no fue posible depositar por ante el Tribunal a-quo los originales de las copias certificadas de los actos auténticos contentivos de esas ventas, dado que de conformidad con el párrafo cuarto del artículo 1348 del Código Civil; "en el caso en que el acreedor ha perdido el título que le servía de prueba literal, por consecuencia de un caso fortuito, imprevisto y resultante de una fuerza mayor"; la prueba puede hacerse por todos los medios;

Considerando, que la Ley de Registro de Tierras no puede ni debe servir para despojar al legítimo propietario de un inmueble o a quien ha adquirido derechos en el mismo, de lo que legalmente le corresponde antes o después del saneamiento de dicho terreno, aún cuando estos derechos no se hayan hecho valer ni reclamado en el proceso de saneamiento si el inmueble de que se trata en el caso del adquirente permanece aún en el patrimonio del causante, excepto en el caso de que un tercero de buena fe y a título oneroso haya adquirido esos derechos, que si el inmueble no ha sido transferido a ninguna otra persona, sino que permanece en el patrimonio del beneficiario del certificado de título, ya como propietario original del inmueble o como continuador jurídico del de-cujus, las transferencias solicitadas por los adquirentes de derechos en ese inmueble que demuestren la

legalidad de los documentos correspondientes y que en el supuesto de haberse estos perdido o extraviado por causas extrañas a la voluntad de dichos adquirentes y que usando de la excepción establecida en el párrafo cuarto del artículo 1348 del Código Civil demuestre o aporte la prueba de la existencia de las operaciones de transferencia, precisa al tribunal, de serle hecha la demostración de esta prueba, a ordenar la transferencia solicitada y el registro del derecho de propiedad a favor del reclamante de la porción de terreno objeto de la litis. Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 27 de julio de 1992, en relación con la Parcela #124, del D. C. No. 2, del municipio de Mao, provincia Valverde, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Envía el asunto por ante el mismo tribunal; **Tercero:** Compensa las costas. Firmado: Juan Guiliani Vólquez, Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez. Grimilda Acosta, Secretaria General. La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.