

SENTENCIA DEL 1ro. DE DICIEMBRE DE 1999, No. 1

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras, del 14 de junio de 1995.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Sucesores de Juana Braudilia Pérez Vda. Santana, Generosa Santana Pérez y cómpartes.

Abogado: Lic. Juan Alberto Torres Polanco.

Recurrido: Frank Alcibiades Pérez Mejía.

Abogado: Dr. César Jorge Heyaime De los Santos.

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 lro. de diciembre de 1999, años 156° de la Independencia y 137° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los sucesores de Juana Braudilia Pérez Vda. Santana, señoras Generosa Santana Pérez, Adelaida Santana Pérez, Justina Santana Pérez, Carlita Santana Pérez, Digna María Santana Pérez, y sucesores de Miguel Pérez, señores Miguel Antonio Pérez Carrión, José Dolores Pérez Carrión, Cecilio Pérez Carrión, Evaristo Pérez Carrión, Blanca Nieves Pérez Carrión, Oliva Pérez Carrión y María Arginia Pérez Carrión, domiciliados y residentes en la carretera El Café, kilómetro 12 de Haina, sector de Herrera, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 14 de junio de 1995, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído al Lic. Rafael Tirso Mejía, en representación del Dr. Juan Alberto Torres, abogados de los recurrentes, en la lectura de sus conclusiones;

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 1995, suscrito por el Lic. Juan Alberto Torres Polanco, portador de la cédula de identidad personal No. 61606, serie 54, abogado de los recurrentes, 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 11 de agosto de 1995, suscrito por el Dr. César Jorge Heyaime de los Santos, portador de la cédula de identidad personal No. 20426, serie 12, abogado del recurrido Frank Alcibiades Pérez Mejía;

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 los recurrentes y los artículos 1 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 de una litis sobre terreno registrado en relación con las Parcelas Nos. 184 y 185-A, del Distrito Catastral No. 7, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó, el 6 de abril de 1994, la Decisión No. 10 cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso interpuesto, el Tribunal Superior de Tierras dictó, el 14 de junio de 1995, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**lro.:** Acoge en la forma y rechaza en el fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 5 de mayo de 1994, por los Dres. Teófilo E.

Regus Comas y Dra. Alejandra Pina Peláez, en representación de los señores Miguel Pérez y Juana Braudilia Pérez de Santana; **2do.** Acoge en partes y rechaza en partes, las conclusiones de los Licdos. José Alfredo Rosario y Máximo Alcántara Quezada, en representación de Frank Alcibíades Pérez; **3ro.** Confirma en todas sus partes, la Decisión No. 10, de fecha 6 de abril de 1994, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con las Parcelas Nos. 184 y 185-A, del Distrito Catastral No. 7, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es como sigue: **“Primero:** Se mantiene con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título No. 91-1983, expedido en favor del Sr. Frank Alcibíades Pérez Mejía, que ampara sus derechos dentro de la Parcela No. 185-A, del Distrito Catastral No. 7, del Distrito Nacional; **Segundo:** Se revoca la Decisión No. 4, dictada por este tribunal, en fecha 10 de febrero de 1992, en suspensión de desalojo”; **4to.** Ordena el desalojo, con auxilio de la fuerza pública, de los señores Braudilia Pérez de Santana y/o Yolanda Martínez, Miguel Pérez y/o cualquier otra persona que esta detentando la Parcela No. 185-A, del Distrito Catastral No. 7, del Distrito Nacional; **5to.** Comuníquese el expediente, para los fines de lugar, al Abogado del Estado”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación al artículo 1700 del Código Civil Dominicano, por falta de estatuir; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 84 de la Ley No. 1542 sobre Tierras (insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos). Falta de base legal. Motivos errados e injustificados; **Tercer Medio:** Exceso de poder;

Considerando, que en los tres medios de casación propuestos los recurrentes alegan en resumen: a) que mediante la Decisión No. 1, de fecha 21 de diciembre de 1978, y en el curso del proceso de saneamiento relativo a la Parcela No. 185 del D. C. No. 7, del Distrito Nacional, que benefició con la Parcela No. 185-A, a los hermanos María Pérez, Juana Braudilia Pérez Vda. Santana, Miguel Pérez y Gregorio Pérez, en partes iguales con 17 As., 46 Cas. y 21 Dm2., para cada uno, los que también fueron beneficiados como adjudicatarios en la Parcela No. 184 del mismo distrito catastral, según la Decisión No. 19, de fecha 21 de noviembre de 1972; que esos cuatro hermanos, copropietarios de las parcelas precitadas acordaron hacer una permuta de sus respectivos derechos en la forma siguiente: Los derechos de Juana Braudilia y María Pérez, dentro de la Parcela No. 184, pasarían a favor de Miguel Pérez y Gregorio Pérez, mientras que los de éstos en la Parcela No. 185-A, pasarían a María Pérez y Juana Braudilia Pérez Vda. Santana; que ese acuerdo de fecha 2 de marzo de 1979, fue depositado en el Tribunal Superior de Tierras, el 5 de mayo de 1980; que con motivo de un recurso de apelación interpuesto por Rafael E. Franco Villar, contra la Decisión No. 1, del 21 de diciembre de 1978, relativa a otras parcelas, el Tribunal Superior de Tierras también decidió sobre la permuta convenida por los hermanos Pérez y por su Resolución No. 27, del 31 de agosto de 1988, designó a la Juez de Jurisdicción Original Dra. Maritza C. Hernández Vólquez, para conocer sobre esas transferencias de mutuo acuerdo, por lo que es evidente que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, esta apoderado de esas solicitudes, sin que aún se haya pronunciado al respecto; que el Tribunal a-quo tenía que tomar en cuenta que la Parcela No. 185-A, del D. C. No. 7, del Distrito Nacional, estaba en litigio y al no hacerlo ha violado el artículo 1700 del Código Civil, por falta de estatuir; b) que la sentencia impugnada carece de motivos que puedan convencer a los recurrentes sobre la validez del certificado de título expedido al señor Frank Alcibíades Pérez Mejía, ya que siendo la Parcela No. 185-A ya mencionada, de la propiedad de los herederos de Juana Braudilia Pérez Vda. Santana, los mismos no pueden disponer de la misma hasta tanto los acuerdos a que originalmente llegaron los cuatro hermanos no sean homologados por el

Tribunal de Jurisdicción Original; que siendo nula la venta de la cosa ajena, es claro que si Justina Pérez Peguero y sus hermanos se hicieron expedir un certificado de título en el que se involucra un inmueble que aún no se sabe quienes son los verdaderos propietarios, ese certificado de título es nulo; que al no pronunciarse el tribunal sobre el contrato intervenido entre los hermanos Pérez, o sea, sobre la permuta realizada por ellos y hacerlo respecto del señor Frank Alcibíades Pérez Mejía, reconociendo como válido el certificado de título expedido a su favor, ha desnaturalizado los hechos, dejando además la decisión sin base legal y contentiva de motivos erróneos e injustificados; c) que el Tribunal a-quo incurre en exceso de poder al dejar de ponderar el contrato de permuta intervenido entre los hermanos Pérez, siendo éstos los únicos que pueden revocarlo en virtud del artículo 1134 del Código Civil, pues, el Tribunal Superior de Tierras, no tenía facultad para revocar ese acuerdo y menos aún cuando ya esta apoderado un Juez de Jurisdicción Original, del conocimiento de las transferencias correspondientes en ejecución de dicho acuerdo de permuta, por lo que al afirmar el tribunal que Justina Pérez Peguero, hija de Gregorio Pérez (contratante con sus propios derechos en vida) era propietaria legítima de una porción de terreno que ya pertenecía a María Pérez y Juana Braudilia Pérez Vda. Santana, revocó de manera abusiva un contrato hecho de buena fe y sometido al mismo tribunal para los deslindes legales de lugar, cuyos resultados no fueron esperados por dicho tribunal, por lo que la sentencia impugnada, afirman los recurrentes, debe ser casada con todas sus consecuencias legales;

Considerando, que el estudio del expediente relativo al recurso de que se trata, revela los siguientes hechos: a) que en fecha 21 de diciembre de 1978, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó, la Decisión No. 1, mediante la cual aprobó los trabajos de deslinde de la Parcela No. 185, del Distrito Catastral No. 7, del Distrito Nacional, subdivisión de la cual resultaron las Parcelas Nos. 185-A a la 185-K, ordenándose además el registro de la Parcela No. 185-A, a favor de los señores María Pérez, Miguel Pérez, Juana Braudilia Pérez Vda. Santana y Gregorio Pérez, en la proporción de 17 As., 46 Cas., 21 Dm2., para cada uno de ellos; b) que en fecha 13 de junio de 1981, falleció el señor Gregorio Pérez, por lo que, a diligencia de sus descendientes el Tribunal Superior de Tierras, por la resolución del 5 de marzo de 1990, determinó a los señores Librada Altagracia, Dámaso, Amado Gregorio, María Cristina, Teresa de Jesús, Juan José, María de la Paz, Alustriana y Justina Pérez Peguero, como los únicos herederos del mencionado finado Gregorio Pérez; a quienes les fue expedido el Certificado de Título No. 91-1983, que los ampara como propietarios de la Parcela No. 185-A; c) que por acto de fecha 21 de marzo de 1991, la señora Justina Pérez Peguero, vendió al señor Frank Alcibíades Pérez Mejía, todos sus derechos en la indicada parcela, obteniendo éste último el registro de dicho contrato y la consecuente expedición del certificado de título correspondiente a los derechos así adquiridos; d) que en fecha 6 de abril de 1994, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó una decisión mediante la cual rechazó la instancia de fecha 22 de julio de 1991, dirigida al Tribunal Superior de Tierras, por los Dres. Alejandro B. Piña Polanco y Teófilo Regús Comas y mantiene con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título No. 91-1983, expedido a favor del señor Frank Alcibíades Pérez Mejía, que lo ampara como propietario de la porción de terreno adquirida por compra de la señora Justina Pérez Peguero y en fecha 14 de junio de 1995, el Tribunal Superior de Tierras, revisó y confirmó dicha decisión y al mismo tiempo ordenó el desalojo de los señores Braudilia Pérez de Santana y/o Yolanda Martínez y Miguel Pérez o cualquier otra persona que esté detentando la Parcela No. 185-A, del Distrito Catastral No. 7, del Distrito Nacional;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que, ha quedado establecido en la audiencia celebrada el día 23 de septiembre de 1994, que los demandantes,

señores Juana Braudilia Pérez de Santana y Miguel Pérez M., están ocupando el solar en cuestión (Parcela No. 185-A) en perjuicio de su legítimo dueño el señor Frank Alcibíades Pérez M., y que valiéndose de esa ilegal ocupación, tanto en Jurisdicción Original como en el tribunal de alzada, sus esfuerzos están encaminados en el sentido de trastornar toda medida tendente a que se administre una sana justicia en este asunto; que como expresó anteriormente, el legítimo dueño de la parcela en cuestión, en virtud del Certificado de Título No. 91-1983, lo es el señor Frank Alcibíades Pérez Mejía; que este tribunal, después de examinar las piezas que forman el expediente, decide acoger, en parte las conclusiones presentadas por los Licdos. José Alfredo Rosario y Máximo Alcántara Quezada y confirmar la Decisión No. 10, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, de fecha 6 de abril de 1994, así como rechazar las pretensiones de los apelantes señores Juana Braudilia Pérez de Santana y Miguel Pérez, por improcedentes y mal fundadas”;

Considerando, que los recurrentes no han demostrado que el contrato de permuta a que se refieren sus agravios contra la sentencia impugnada, del que tampoco hay pruebas de que fuera aprobado por el Tribunal de Tierras, fuera sometido al registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente, antes de que la señora Justina Pérez Peguero, vendiera sus derechos en la Parcela No. 185-A, del Distrito Catastral No. 7, del Distrito Nacional, al señor Frank Alcibíades Pérez Mejía, a quien en ejecución de dicha venta le fue expedido el Certificado de Título No. 91-1983, cuya vigencia ha mantenido correctamente la decisión recurrida, de conformidad con lo que establecen los artículos 173 y 174 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere ponen de manifiesto que los recurrentes no objetaron ante el Tribunal a-quo la buena fe del adquirente Frank Alcibíades Pérez Mejía, y en consecuencia, no demostraron que se tratara de un comprador de mala fe; que en la sentencia impugnada no se aprecia que los hechos establecidos fueran desnaturalizados por los jueces del fondo, conteniendo la misma motivos suficientes y congruentes que justifican su dispositivo, por lo que el recurso de casación que se examina carece de fundamento y debe ser rechazado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los sucesores de Juana Braudilia Pérez Vda. Santana y por los sucesores de Miguel Pérez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 14 de junio de 1995, en relación con las Parcelas Nos. 184 y 185-A, del Distrito Catastral No. 7, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. César Jorge Heyaime de los Santos, abogado del recurrido y quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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.

www.suprema.gov.do