

SENTENCIA DEL 1ro. DE DICIEMBRE DE 1999, No. 4

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras, del 9 de febrero de 1999.

Materia: Tierras.

Recurrente: Sixta Rodríguez Melo.

Abogado: Dr. Ramón Abreu.

Recurrido: Manuel De Jesús Herrera Peña.

Abogado: Dr. José Altagracia Márquez.

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 1ro. 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 Sixta Rodríguez Melo, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad personal No. 30017, serie 28, domiciliada y residente en la ciudad de Higüey, República Dominicana, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 9 de febrero de 1999, cuyo dispositivo se copia más adelante; Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído a la Licda. Isabel Santana de Abreu, en representación del Dr. Ramón Abreu, abogados de la recurrente Sixta Rodríguez Melo, 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 25 de febrero de 1999, suscrito por el Dr. Ramón Abreu, portador de la cédula de identidad y electoral No. 028-0008554-6, abogado de la recurrente Sixta Rodríguez Melo, 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 12 de marzo de 1999, suscrito por el Dr. José Altagracia Márquez, portador de la cédula de identidad y electoral No. 028-0009801-0, abogado del recurrido Manuel de Jesús Herrera Peña;

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 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 la Parcela No. 374-B, del Distrito Catastral No. 10/6ta. parte, del municipio de Higüey, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 12 de noviembre de 1996 la Decisión No. 1, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:**

Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones presentadas por el Dr. José Altagracia Márquez, a nombre del señor Manuel de Jesús Herrera; **SEGUNDO:** Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones formuladas por los Sres. Ramón Abreu y Félix Vizcaíno Soto, a nombre de la señora Sixta Rodríguez Melo; **TERCERO:** Ordenar como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de El Seybo, cancelar la Constancia de Título anotada bajo el No. 83-259, que ampara una porción de terreno de 00 Has., 00 As., 90

Cas., equivalentes a 90 Mts², dentro de la Parcela No. 374-B, del Distrito Catastral No. 10/6, del municipio de Higüey, a nombre de la señora Sixta Rodríguez Melo; **CUARTO:** Ordenar, como al efecto ordena el desalojo de la porción de terreno de 00 Has., 00 As., 90 Cas., equivalentes a 90 Mts. 2, dentro de la Parcela No. 374-B, del Distrito Catastral No. 10/6, del municipio de Higüey, a nombre de la señora Sixta Rodríguez Melo”; b) que sobre el recurso interpuesto, el Tribunal Superior de Tierras dictó, el 9 de febrero de 1999, la sentencia ahora impugnada, 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 14 de noviembre de 1996, por la Sra. Sixta Rodríguez Melo, contra la Decisión No. 1, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 12 de noviembre del 1996, en relación con la Parcela No. 374-B, del Distrito Catastral No. 10/6, del municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, por improcedente y carente de base legal; **SEGUNDO:** Se confirma, con las modificaciones resultantes de los motivos de esta sentencia la Decisión No. 1, de fecha 12 de noviembre de 1996, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con la Parcela No. 374-B, del Distrito Catastral No. 10/6, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Acoger, como al efecto acoge, las conclusiones presentadas por el Dr. José Altagracia Márquez, a nombre del señor Manuel de Jesús Herrera; **Segundo:** Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones formuladas por los Dres. Ramón Abreu y Félix Vizcaíno Soto, a nombre de la señora Sixta Rodríguez Melo; **Tercero:** Ordenar como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, cancelar la Constancia Duplicado del Dueño anotada en el Certificado de Título No. 83-259, que ampara una porción de terreno de 00 Has., 00 As., 90 Cas., equivalentes a 90 Mts², dentro de la Parcela No. 374-B, del Distrito Catastral No. 10/6, del municipio de Higüey, y sus mejoras consistentes en una casa de blocks, pisos de cemento, techada de concreto, con todas sus dependencias y anexidades, a nombre de la señora Sixta Rodríguez Melo; **Cuarto:** Ordenar, como al efecto ordena, el desalojo inmediato de la porción de terreno de 00 Has., 00 As., 90 Cas., que dentro de la Parcela No. 374-B, del Distrito Catastral No. 10/6, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia y sus mejoras, consistentes en una casa de blocks, piso de cemento, techada de concreto, con todas sus dependencias y anexidades, actualmente ocupadas por la señora Sixta Rodríguez Melo, así como el desalojo de cualesquier otras personas que a cualquier título ocupen la referida porción del bien inmueble y mejoras descritos”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de motivos. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Cuarto Medio:** Inobservancia al artículo 208 de la Ley No. 1542, sobre Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de los cuatro medios, los que se reúnen para su examen, la recurrente alega en síntesis: a) que la sentencia carece de motivos sobre aspectos fundamentales que le fueron formulados y, los que someramente tocó lo hizo de una manera contradictoria entre sí, lo que se denota al referirse al artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras, conforme al cual los terceros adquirentes de buena fe, como lo es ella, no están obligados a examinar los libros de registro, siendo suficiente que tengan a la vista el duplicado del certificado o carta constancia; que tampoco dio mérito a los argumentos de la recurrente en el sentido de que al comprar en base a un título de propiedad válido y limpio de cargas y gravámenes, también recibió las llaves de la casa de que se trata, en cumplimiento del artículo 1605 del Código Civil; b) que el Tribunal a-quo no tomó en cuenta los argumentos de la recurrente, tanto en su escrito ampliatorio, como de réplica, incurriendo así

en la violación de los artículos 189, 208 de la Ley No. 1542, 550, 1101, 1108, 1582, 1605 y 1623 del Código Civil y Ley No. 301 sobre el Notariado, sin que además los planteamientos de que el recurrido no se encuentra ocupando el inmueble y que ella es un tercer adquirente ajena a cualquier trama que se haya orquestado, fueran respondidos por el tribunal; c) que se han desnaturalizado los hechos al no tomar en cuenta que se trata de dos ventas que originaron dos cartas constancias que amparan porciones de terreno dentro de una misma parcela, sin que se practicara sobre la misma ningún deslinde, por lo que no podía en tal sentido decidir el derecho, sin previamente tomar en cuenta la ocupación material del predio vendido; que el Tribunal a quo al tomar como fundamento de su decisión aspectos que nada tienen que ver con los procedimientos planteados también ha desnaturalizado los hechos; d) que se ha violado el artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras, porque si la señora Sixta Rodríguez Melo, al comprar se percató en el Registro de Títulos que su vendedora Mery Antonia Castillo Reyna, era la propietaria del inmueble y que estaba exento de cargas y gravámenes y que ésta última tenía además la posesión material del inmueble, es evidente que no tenía que hacer más investigaciones, lo que bastaba para considerarla tercer adquirente de buena fe;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: a) Que conforme a la certificación expedida en fecha 3 de diciembre de 1993, por la Oficina de Registro de Títulos del Departamento de El Seybo, en sus literales c) y d) consta lo siguiente: Certifico. No. 1.- Que en los archivos de esta oficina existe un expediente relativo a la Parcela No. 374-B, del Distrito Catastral No. 10/6, del municipio de Higüey, amparada por el Certificado de Título No. 83-259. c) por acto de fecha 3 de febrero de 1992, bajo el No. 1978, folio 495, del Libro de Inscripciones No. 11, la Sra. Mery Ant. Castillo Reyna, vende por la suma de RD\$5,000.00, al Sr. Manuel de Jesús Herrera Peña, una porción de terreno con una extensión superficial de: 00 Has., 00 As., 90 Cas., equivalentes a 90 metros cuadrados y sus mejoras consistentes en una casa de blocks, techada de concreto, con pisos de mosaico, con todas sus dependencias y anexidades; d) por acto de fecha 4 de marzo de 1992, inscrito en el folio 76, del libro de inscripciones No. 12, la Sra. Mery Antonia Castillo Reyna, vende por la suma de RD\$10,000.00 a la Sra. Sixta Rodríguez Melo, una porción de terreno con una extensión superficial de: 00 Has., 00 As., 90 Cas., equivalentes a 90 metros cuadrados y sus mejoras consistentes en una casa de blocks, pisos de cemento, techada de concreto, con todas sus dependencias y anexidades”;

Considerando, que también se expone en la sentencia recurrida: “Que el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras dispone: “Después de que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta ley, desde el momento en que se practique su registro en la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente”; que la primera parte del artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras establece: “El nuevo certificado que se expida, así como cualquier anotación o registro que se verifique en un certificado de título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales precedentes, serán oponibles a todo el mundo, inclusive al Estado”;

Considerando, que del estudio del expediente se comprueba que el señor Oscar Rochell Domínguez, propietario de la Parcela No. 374-B, del Distrito Catastral No. 10/6ta. parte, por acto bajo firma privada de fecha 7 de octubre de 1991, legalizado por el Lic. Teodoro Castillo, notario público, vendió a la señora Mery Antonia Castillo Reyna, 90 M2, de terreno dentro del ámbito de la indicada parcela por la suma de RD\$2,000.00, acto que fue registrado el día 6 de noviembre de 1991; que asimismo por acto de fecha 3 de febrero de 1992, legalizado por el notario Dr. Juan Luis Reyes Cedeño, la señora Mery Antonia Castillo Reyna,

vendió al señor Manuel de Js. Herrera la referida porción de terreno por la suma de RD\$5,000.00, acto que fue registrado en el Registro de Títulos en fecha 4 de febrero de 1992, bajo el No. 1978; igualmente consta en el expediente una fotocopia simple del acto de venta de fecha 4 de marzo de 1992, legalizado por el notario Dr. Héctor Ramón Cedeño Tavarez, mediante el cual la señora Mery Antonia Castillo Reyna, vende a la ahora recurrente Sixta Rodríguez Melo, la misma porción de terreno de 90 metros cuadrados y sus mejoras consistentes en una casa construida de blocks, piso de cemento, techada de concreto, con sus anexidades y dependencias, dentro de la mencionada Parcela No. 374-B, del D. C. No. 10/6ta. parte, del municipio de Higüey, por la suma de RD\$10,000.00, acto que fue también registrado el día 5 de marzo de 1992, bajo el No. 302, Folio 76, libro de inscripciones No. 12; Considerando, que por lo expuesto se advierte que el recurrido Manuel de Jesús Herrera, adquirió por compra de la señora Mery Antonia Castillo Reyna, la porción de terreno de 90 metros cuadrados y al mismo tiempo procedió al registro del contrato de venta suscrito entre las partes, habiéndose expedido la correspondiente carta constancia; que, es evidente que desde ese momento el recurrido se convertía en propietario exclusivo de dicha porción de terreno, amparado en un certificado de título (carta constancia) oponible a todo el mundo; que, por tanto, ya no era posible que la indicada vendedora traspasara a otra persona la misma porción de terreno, porque al hacerlo vendía la cosa ajena; que al entenderlo y apreciarlo así el Tribunal a-quo no ha incurrido con ello en ninguna de las violaciones alegadas en su memorial de casación por la recurrente, por lo que el recurso de casación que se examina debe ser rechazado por improcedente y mal fundado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Sixta Rodríguez Melo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 9 de febrero de 1999, en relación con la Parcela No. 374-B, del Distrito Catastral No. 10/6ta. parte, del municipio de Higüey, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y ordena su distracción a favor del Dr. José Altagracia Márquez, abogado del recurrido, 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