SENTENCIA DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2012, NÚM. 45

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 30 de marzo de 2011.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Emenejildo Antonio Peralta Rodríguez.
Abogada:	Licda. Celia María Guzmán Herrera.
Recurrido:	Nicolás Almonte Pérez.
Abogados:	Licdos. José Luis Taveras, Fausto García y Alfredo J. Nadal.

TERCERA SALA.

Rechaza

Audiencia pública del 26 de septiembre de 2012.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, 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 Emenejildo Antonio Peralta Rodríguez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 042-0007163-9, domiciliado y residente en el Municipio de Monción, Provincia Santiago Rodríguez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 30 de marzo de 2011, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 16 de septiembre de 2011, suscrito por la Licda. Celia María Guzmán Herrera, Cédula de Identidad y Electoral núm. 042-0007672-9, abogada del recurrente, 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 9 de noviembre de 2011, suscrito por los Licdos. José Luis Taveras, Fausto García y Alfredo J. Nadal, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 095-0003181-3, 031-0028749-3 y 031-0436328-2, respectivamente, abogados del recurrido Nicolás Almonte Pérez;

Que en fecha 13 de junio de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

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;

Visto el auto dictado el 25 de septiembre de 2012 por el Magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al Magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, Juez de esta Sala, 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;

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 derechos registrados, en relación con la Parcela núm. 217428614506 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Moción, Provincia Santiago Rodríguez, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó el 28 de abril del 2009, su Decisión núm. 20090047, cuyo dispositivo aparece transcrito en el dispositivo de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por Nicolás Almonte Pérez, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó, el 30 de marzo de 2011, su Decisión núm. 20111020, ahora impugnada, la cual contiene el siguiente dispositivo: "**Primero:** Se acoge el recurso de apelación interpuesto en fecha 8 de junio del 2009 relativa a la litis sobre derechos registrados (nulidad de deslinde) en la Parcela núm. 217428614506 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Monción, Provincia de Santiago Rodríguez contra la Decisión núm. 20090047 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 28 de abril del año 2009, por procedente y bien fundada; **Segundo:** Se acogen las conclusiones presentadas por los Licdos. José Luis Taveras, José Lorenzo Fermín Mejía, Fausto García y Mildred Almonte, actuando en representación de la parte recurrente, Sr. Nicolás Almonte, por procedentes y bien fundadas; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones presentadas por la Licda. Celia Guzmán por sí y por el Lic. Roberto Guzmán, actuando en representación de la parte recurrida, señor Emenejildo Ant. Rodríguez Peralta, por improcedentes y mal fundadas; **Cuarto:** Se revoca en todas sus partes la Decisión núm. 20090047 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 28 de abril del año 2009 relativa a la litis sobre derechos registrados (Nulidad de Deslinde) en la Parcela núm. 217428614506 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Monción, Provincia de Santiago Rodríguez, para que en lo adelante rija de la siguiente manera: 1ro.: Se acoge la intervención de Nicolás Almonte Pérez, por procedente y justificada; 2do.: Se rechaza el deslinde practicado en la Parcela núm. 1, del D. C. núm. 2 del Municipio de Monción del cual resultó la Parcela núm. 217428614506 del mismo distrito y municipio por la cantidad de 847.18 mts2 a solicitud del señor Emenejildo Ant. Peralta Rodríguez, por no haber sido hecho bajo los estamentos legales que rigen la materia; 3ro.: Se ordena al Registrador de Títulos mantener con toda su fuerza jurídica la Carta Constancia del Certificado de título núm. 2 expedida a favor del señor Nicolás Almonte que ampara sus derechos dentro de la Parcela núm. 1 del D. C. núm. 2 del Municipio de Monción, Provincia de Santiago Rodríguez por un área ascendente a 761.40 mts2";

Considerando, que el recurrente en su memorial de casación propone como fundamento de su recurso, los siguientes medios de casación: "**Primer medio:** Violación al artículo 2268 del Código Civil Dominicano; **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos; **Tercer medio:** Falta de base legal";

Considerando, que el recurrente en su primer medio sostiene en síntesis lo siguiente: "que el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, olvidó que el señor Emenejildo Antonio Peralta Rodríguez es un adquiriente de buena fe, protegido por la ley, toda vez que obtuvo los derechos de propiedad de los terrenos deslindados por compra que le hiciere al Banco de Reservas de la República, quien a su vez ejecutó un embargo inmobiliario en contra del señor Nicolás Almonte Pérez; que el señor al darse cuenta Emenejildo Antonio Peralta, que los terrenos donde estaban edificadas las mejoras por él compradas eran propiedad del Ayuntamiento de Monción, suscribió con dicha entidad un contrato, el cual sustituyó

el que poseía el señor Nicolás Almonte Pérez, pues al este ya no ser propietario de las mejoras que era lo que le daba derecho en esos terrenos, el Ayuntamiento de Monción arrendó dichos terrenos al señor Emenejildo Antonio Peralta, terreno que luego compró al Ayuntamiento de Monción, mediante acto de venta de fecha 13 del mes de abril año dos mil siete (2007), con firmas legalizadas por el Notario Público de los del número para el Municipio de Mao, Dr. Pedro Bienvenido Rodríguez Rojas; que al la Corte a-qua reconocer derechos al señor Nicolás Almonte Pérez en terreno que el mismo había reconocido como propiedad del Ayuntamiento de Monción, tanto por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Rodríguez como por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, es legalizar una acción contraria al derecho";

Considerando, que respecto a lo alegado por el recurrente en el medio que se examina, la Corte a-qua estableció lo siguiente: "que este Tribunal después de haber realizado un estudio de las pruebas que reposan en el expediente así como de las instrucciones realizadas, tanto por este Tribunal así como también por el Tribunal a-quo, ha podido establecer que ciertamente, el deslinde que se pretende realizar en la Parcela No. 1 del Distrito Catastral No. 2 del Municipio de Monción que dio como resultado la parcela No. 2174428614506, ocupa una porción de terreno que es propiedad del Señor Nicolás Almonte Pérez, ya que el mismo señor Emenejildo Ant. Peralta manifestó en audiencia celebrada en este Tribunal en fecha 18 de enero del 2010, que le compró al Banco de Reservas una porción de 7691 Mts2 y que la otra porción la compró y luego se la arrendó al Ayuntamiento de Monción, pero además agregó, que reconocía que cuando él venía al país, el señor Nicolás Almonte Pérez le llamaba para ofertarle la porción que supuestamente le fue vendida por el Ayuntamiento de Monción, es decir, que él tenía conocimiento de lo que acontecía con el inmueble y no obstante le arrendó al Ayuntamiento; b) Que ciertamente, se ha podido comprobar que el señor Emenejildo Ant. Peralta adquirió sus derechos por vía del Banco de Reservas fruto de una sentencia de adjudicación, sin embargo, el señor Nicolás Almonte Pérez, era el propietario del solar contiguo que asciende a 261.32 Mts2, amparado en Carta Constancia y la posesión de este solar, situación de la que el señor Emenejildo Peralta estaba en conocimiento, no obstante a que cuando se hizo su deslinde fue incluida la indicada porción";

Considerando, que la condición de adquiriente de buena fe es una cuestión fundada en una valoración de los hechos, sobre los cuales los jueces tienen soberana apreciación que escapa al control de casación; que en el caso en cuestión, no se trata de un adquiriente de buena fe, sino que el recurrente, señor Emenejildo Antonio Peralta Rodríguez, al realizar los trabajos de deslinde ocupó una porción de terreno de 261.32 metros cuadros que tenía el recurrido, señor Nicolás Almonte Pérez; instituyendo esto una franca violación a la Ley 108-05, de Registro inmobiliario y a la Resolución núm. 355-2009, sobre Regularización de Parcela y Deslinde en sus artículos 11, literal b; 12 literal a, párrafo 3 y 13, literal a, d y e; por lo que el medio examinado deber debe ser rechazado;

Considerando, que en su segundo y tercer medios, los cuales se reúnen por su estrecha relación, para ser examinados y solucionados en conjunto, el recurrente alega, en síntesis lo siguiente: "que la doctrina establece como causa de desnaturalización de los hechos, cuando el Tribunal aprecia incorrectamente la declaración de un testigo, que el Tribunal Superior de Tierras incurrió en esta falta, toda vez que establece que el señor Emenejildo Peralta declaró en el Tribunal que el compró al Ayuntamiento de Monción 7691 mts2.; Lo cual no es así, ya que leímos todas las actas de audiencias, nuestras defensas y en ninguna parte dice eso, sino más bien lo que dice, es que el recurrente señor Emenejildo Peralta Rodríguez compró 847.18 metros cuadrados; además, incurre también en desnaturalización de los hechos el Tribunal Superior de Tierras al establecer que el señor Emenejildo Antonio Peralta reconocía que él había comprado el inmueble al Ayuntamiento era propiedad de Nicolás Almonte Peralta, cuando este humildemente lo que informó al Tribunal que sí, que Nicolás Almonte decía que eso era de él; que la

falta de base legal puede resultar cuando la sentencia no contiene el texto legal en virtud del cual decidió; que cuando el Tribunal a-quo dictó la sentencia dejo de ponderar algún documento que fue debidamente depositado en el expediente, lo cual comete el Tribunal Superior de Tierras en la parte infine del considerando núm. 2, Pág. 117 al alegar en las motivaciones de su decisión, que Emenejildo Antonio Peralta Rodríguez supuestamente compró al Ayuntamiento de Monción, desconociendo y no por falta de conocimiento, el acto de venta que se depositó en el expediente";

Considerando, que de lo anteriormente copiado, se comprueba que ciertamente en la sentencia impugnada se advierte un error puramente mecanográfico por parte de la Corte a-qua al transcribir los metros de la parcela objeto de la lítis de que se trata, pero, dicho error fue debidamente subsanado en la parte dispositiva de la misma sentencia; señalando así el área correcta del inmueble, lo que le permite a esta Sala de la Corte de Casación hacer una correcta apreciación de los hechos y de la causa, sin advertir desnaturalización alguna, por lo que este aspecto de los medios reunidos, procede desestimarlo;

Considerando, que en otro aspecto, también sostiene el recurrente, que la sentencia impugnada no contiene los textos legales que la fundamenten, lo que la hace carente de base legal, según dicho recurrente; que del estudio de la misma, no se advierte dicha violación, toda vez, que si bien es cierto que la Corte a-qua en la motivación de los considerandos de la sentencia no enuncia de manera expresa los textos que la fundamentan, no menos cierto es, que en el párrafo que precede al dispositivo de dicha decisión, señala de manera conjunta todos y cada uno de los preceptos legales en que se encuentra sustentada en la misma, cumpliendo así, con lo dispuesto en el artículo 101, letra k, del Reglamento General para los Tribunales de Tierras, en consecuencia, dicho alegato debe ser igualmente rechazado por falta de sustento legal;

Considerando, que por todo lo anteriormente expuesto, se comprueba que la sentencia impugnada está correctamente motivada por lo que justifica su parte dispositiva, así como la descripción completa de los hechos y circunstancias, que le permiten a esta Corte de Casación hacer una correcta apreciación de que los jueces de la Corte a-qua hicieron una buena administración de justicia y aplicación de la ley, en consecuencia, debe ser rechazado el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Emenejildo Antonio Peralta Rodríguez, contra la Sentencia, de fecha 30 de marzo de 2011, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en relación con la Parcela núm. 217428614506 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Monción, Provincia Santiago Rodríguez; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y las distrae en provecho de los Licdos. José Luis Taveras, Fausto García y Alfredo J. Nadal, abogados del recurrido, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, 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 26 de septiembre de 2012, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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