Materia : Tierras
Recurrente(s) : Demetrio Cedano Suero.
Abogado(s) : Dr. Radhamés Rodríguez Gómez.
Recurrido(s) : Siria Midemia Ortíz Vda. García y compartes.
Abogado(s) : Dr. Rubén Astacio Ortíz.

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 julio 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 Demetrio Cedano Suero, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0149692-5, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 15 de julio de 1996, cuyo dispositivo se copia más adelante; Oído al alguacil de turno en la lectura del rol; Oído al Dr. Mairelyn Marcano, en representación del Dr. Radhames A. Rodríguez Gómez, abogado del recurrente, en la lectura de sus conclusiones; Oído al Dr. Rubén Astacio Ruiz, abogado de los recurridos sucesores de Juan María García y compartes, en la lectura de sus conclusiones; Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de mayo de 1997, suscrito por el Dr. Radhamés Rodríguez Gómez, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0200761-4, abogado del recurrente Demetrio Cedano Suero, en el cual se proponen los medios que se indican más adelante; Visto el memorial de defensa, suscrito por el Dr. Rubén Astacio Ortíz, portador de la cédula personal y electoral No. 001-0152968-3, abogado de los recurridos Siria Midemia Ortíz Vda. García y los sucesores de Juan María García, el 26 de agosto 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 el 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 de sendas instancias dirigidas al Tribunal Superior de Tierras, en fechas 29 de noviembre de 1976 por el señor Juan María García y 11 de junio de 1979, por el señor Demetrio Cedano Suero, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó el 10 de febrero de 1995, su Decisión No. 2, cuyo dispositivo es el siguiente: "**PRIMERO:** Rechaza, por los motivos expuestos precedentemente, las pretensiones de los doctores Juan Esteban Olivero Féliz y Pablo Félix Peña, en calidad de abogados constituidos del señor Demetrio Cedano Suero; **SEGUNDO:** Declara, por los motivos antes expuestos, la rescisión del contrato de promesa de venta suscrito mediante acto bajo firma privada de fecha 28 de diciembre de 1972, legalizado por el Dr. Manuel E. Mariñez N., notario público del Distrito Nacional, intervenido entre los señores Juan María García y Demetrio Cedano Suero; **TERCERO:** Ordena, por los motivos contenidos en el cuerpo de esta decisión, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: Cancelar el Duplicado del Certificado de Título No. 69-7481, expedido a favor del arrendatario por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 3 de enero de 1973; **CUARTO:** Mantiene, con todo su vigor y efecto jurídico, el Certificado de Título No. 86-2159 que ampara la parcela No. 283-D del D. C. No. 27 del Distrito Nacional, de fecha 4 de marzo de 1986, en sustitución del Certificado de Título No. 69-7481"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esa decisión por el señor Demetrio Cedano Suero, el Tribunal Superior de Tierras, dictó el 15 de julio de 1996, la sentencia ahora impugnada, con el siguiente dispositivo: "**PRIMERO:** Acoge en la forma y rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Pablo Féliz Peña, a nombre del señor Demetrio Cedano Suero, contra la Decisión No. 2, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 10 de febrero de 1995, en relación con la Parcela No. 283-D, Distrito Catastral No. 27 del Distrito Nacional; **SEGUNDO:** Confirma la decisión impugnada y en consecuencia, rechaza las pretensiones de los Dres. Juan Esteban Olivero Féliz y Pablo Féliz Peña, en calidad de abogados constituidos del señor Demetrio Cedano Suero; **TERCERO:** Declara la rescisión del contrato bajo firma privada suscrito el 28 de diciembre de 1972, legalizado por el Dr. Manuel R. Mariñez E., notario público del Distrito Nacional, intervenido entre los señores Juan María García y Demetrio Cedano Suero; **CUARTO:** Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, cancelar el Certificado de Título No. 69-7481, expedido a favor del arrendatario por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 3 de enero de 1973; **QUINTO:** Mantiene, con todo su vigor y efecto jurídico, el Certificado de Título No. 86-2159, que ampara la Parcela No. 283-D del Distrito Catastral No. 27 del Distrito Nacional, en fecha 4 de marzo de 1986, en sustitución del Certificado de Título No. 69-7481";

Considerando, que el recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: Primer Medio: Falta de base legal, caracterizada por: a) Contradicción entre los motivos y el dispositivo; b) Desnaturalización de los hechos y circunstancias de la causa, adopción de motivos falsos y violación de los artículos 116 y siguientes del Código Civil; Segundo Medio; Violación de los artículos 1134, 1135 y 1161 y siguientes del Código Civil, al desconocer la interrelación de las cláusulas del contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito entre Demetrio Cedano Suero (recurrente) y Juan María García (recurrido); Tercer Medio: Violación de los artículos 1736 y siguientes, que reglamentan los arrendamientos de haciendas rurales; Cuarto Medio: Violación de los artículos 1589 del Código Civil; Quinto Medio;: Violación de los artículos 343 y siguientes del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que a su vez los recurridos han propuesto en su memorial de defensa la inadmisión del recurso de casación de que se trata, alegando que como la sentencia impugnada fue fijada en la puerta principal del

Tribunal de Tierras, el 15 de julio de 1996 y el recurso fue interpuesto por el señor Demetrio Cedano Suero, el 23 de mayo de 1997, o sea, después de vencido el plazo de dos meses exigido por el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, el mismo no puede ser admitido por tardío;

Considerando, que ciertamente, tal como lo invocan los recurridos, el artículo 134 de la Ley de Registro de Tierras establece que: "El recurso de casación será interpuesto, instruido y juzgado, tanto en materia civil como en materia penal, conforme a las reglas del derecho común"; que de conformidad con lo que prescribe el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación: "En los asuntos civiles y comerciales el recurso de casación se interpondrá con un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda, y que deberá ser depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, en los dos meses de la notificación de la sentencia";

Considerando, que asimismo, el artículo 119 de la Ley de Registro de Tierras dispone lo siguiente: "El Secretario remitirá por correo a los interesados una copia del dispositivo de la sentencia, con indicación de la fecha en que ha sido fijada y la del vencimiento del plazo en que deben interponerse los recursos cuando se trate de asuntos controvertidos, esta notificación deberá hacerse por correo certificado: Remitirá también copia a los abogados o apoderados, si lo hubiere constituidos. Cuando las partes residieren en el campo, o su residencia fuere desconocida, la copia se enviará al síndico del municipio o del Distrito Nacional para que, por medio de los alcaldes pedáneos, la haga llegar a manos de los interesados, debiendo enviar al tribunal una sentencia de haber cumplido el encargo. De todas maneras, los plazos para ejercer los recursos seguirán contándose desde la fecha de la fijación del dispositivo de la sentencia en la puerta del tribunal que la dictó;

Considerando, que el examen del expediente revela que según consta en la certificación expedida por el Secretario del Tribunal de Tierras, el 7 de mayo de 1997, a diligencias del propio recurrente, la referida decisión fue fijada en la puerta principal de dicho tribunal el 15 de julio de 1996; que el memorial de casación fue depositado por el recurrente en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de mayo de 1997, por lo que es evidente que el recurso fue interpuesto fuera del plazo de dos meses exigidos por el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación para interponerlo;

Considerando, que si es cierto, como lo alega el recurrente, que, de acuerdo con la referida certificación del Secretario del Tribunal de Tierras, que figura depositada en el expediente, no hay constancia de que la sentencia ahora impugnada le fuera notificada por correo certificado como lo dispone el artículo 119 de la Ley de Registro de Tierras, consta también en dicha certificación que a los abogados que lo asistieron por ante el Tribunal a-quo les fue notificada bajo los despachos Nos. 11547 del 15 de julio de 1996 y 3029 del 29 de julio del mismo año; que además, el mencionado texto legal establece en su parte in fine que: "De todas maneras los plazos para ejercer los recursos seguirán contándose desde la fecha de la fijación del dispositivo en la puerta principal del tribunal que la dictó"; lo que demuestra, tal como ya lo ha decidido en reiteradas ocasiones esta Suprema Corte de Justicia, que el legislador quiso mantener esa fecha como punto de partida de los plazos para interponer los recursos, para darle uniformidad a los plazos; que por tanto, el recurso de casación que se examina es inadmisible por tardío, y en consecuencia, no ha lugar al examen de los medios de casación propuestos por el recurrente. Por tales motivos, **Primero:** Declara inadmisible por tardío el recurso de casación interpuesto por el señor Demetrio Cedano Suero, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras el 15 de julio de 1996, en relación con la Parcela No. 283-D, del Distrito Catastral No. 27 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. Rubén R. Astacio Ortíz, abogado de los recurridos, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. 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.