



## **SENTENCIA DEL 18 DE FEBRERO DEL 2004, No. 21**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 5 de diciembre del 2002.

**Materia:** Tierras.

**Recurrentes:** Julio Alfredo García Báez y Lorenza Salomé Pichardo de García.

**Abogado:** Lic. Luis A. Mora Guzmán.

**Recurrido:** Urbanizadora Fernández, C. por A.

**Abogados:** Licda. Maritza C. Hernández Vólquez y Dr. José Rafael Burgos.

**CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.**

*Rechaza*

Audiencia pública del 18 de febrero del 2004.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

### **Dios, Patria y Libertad**

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Julio Alfredo García Báez y Lorenza Salomé Pichardo de García, dominicanos, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0169996-5 y 001-0167275-6, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle 6-A antigua calle Interior D, del Ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 5 de diciembre del 2002, 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. Luis A. Mora Guzmán, abogado de los recurrentes, Julio Alfredo García Báez y Lorenza Salomé Pichardo de García;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Maritza C. Hernández Vólquez, por sí y por el Dr. José Rafael Burgos, abogados de la recurrida, Urbanizadora Fernández, C. por A.;

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 3 de febrero del 2003, suscrito por el Lic. Luis A. Mora Guzmán, cédula de identidad y electoral No. 001-0174324-3, 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 26 de febrero del 2003, suscrito por el Dr. José Rafael Burgos y la Licda. Maritza C. Hernández Vólquez, cédulas de identidad y electoral Nos. 008-0003867-1 y 077-000574-2, respectivamente, abogados de la recurrida;

Visto el auto dictado el 16 de febrero del 2004, por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, 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 el Magistrado Darío O. Fernández Espinal, Juez de esta Corte, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 684 de 1934;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 12 de noviembre del 2003, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez y Enilda

Reyes Pérez, asistidos de la Secretaria General, y después de haber deliberado, los jueces signatarios de este fallo;

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 el Solar No. 10 de la Manzana No. 1644, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó el 17 de julio de 1986, su Decisión No. 1, cuyo dispositivo aparece más adelante; b) que sobre recurso interpuesto contra esta decisión el Tribunal Superior de Tierras dictó el 5 de diciembre del 2002 la sentencia ahora impugnada cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Modifica la Decisión No. 1 de fecha 17 de julio de 1986, dictada por el Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original, en cuanto se refiere al resultante Solar No. 10, de la Manzana No. 1644, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, en consecuencia, acoge en parte las conclusiones producida por la Licda. Maritza Hernández Vólquez y el Dr. José Rafael Burgos, en nombre y representación de la Urbanizadora Fernández, C. por A.; **Segundo:** Aprueba en lo referente al Solar No. 10, de la Manzana No. 1644, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, los trabajos de replanteo, deslinde, subdivisión y modificación de linderos, realizados por el agrimensor Luis A. Yépez Félix, en ejecución de la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 7 de marzo del año 1973; **Tercero:** Se rechaza la transferencia realizada por el señor Néstor Porfirio Pérez Morales, al señor Dr. Daniel Antonio Guzmán y esposa; y en consecuencia la transferencia realizada por estos a los señores Julio García Báez y Lorenza Salomé Pichardo de García en cuanto se refiere a la porción de terreno y en cuanto a las mejoras se declaran de buena fe, a favor de los señores Julio García Báez y Lorenza Salomé Pichardo de García; **Cuarto:** Se ordena al Secretario del Tribunal de Tierras del Departamento Central, que una vez recibido por él, el plano definitivo del solar más abajo descrito, proceda a expedir el correspondiente Decreto de Registro, en la siguiente forma: Solar No. 10, de la Manzana No. 1644, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, área 478.01 metros cuadrados y sus mejoras; a) la porción de terreno con una extensión superficial de 478.01 metros cuadrados a favor de la Urbanizadora Fernández, C. por A., con domicilio en la avenida Máximo Gómez No. 60, Paseo del Teatro, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente señor Mauricio Ludovino Fernández, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 047-0014812-7, domiciliado y residente en la calle Ing. García No. 11, La Vega; b) las mejoras construidas en el solar anteriormente descrito a favor de los señores Lic. Julio A. García Báez y Lorenza Salomé Pichardo de García, dominicanos, mayores de edad, portadores de la cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0169996-5 y 001-0167475-6, domiciliados y residentes en la calle 6-A, Evaristo Morales”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación contra la sentencia impugnada los siguientes medios: **Primer Medio:** Contradicción de motivos; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Falta de base legal;

Considerando, que en el desarrollo en conjunto de los medios de casación invocados, los recurrentes alegan, en síntesis: “que en el segundo considerando de la sentencia impugnada se resumen los tres medios invocados, porque si cuando se realizó la operación de compra-venta entre Néstor Porfirio Pérez Morales y el Dr. Daniel Antonio Guzmán González, al vendedor le restaban derechos en la parcela vendida y si el exponente desde el año 1972 comenzó a construir su casa en esa porción de terreno y si como también se demostró al Tribunal Superior de Tierras, todavía a 32 años de esa compra no han recibido el más mínimo requerimiento, turbación, reclamación, oposición a construcción; que no obstante

todo lo anterior el tribunal ha considerado que compraron mal; que para la fecha de la compra-venta mencionada el Tribunal a-quo no había ordenado los trabajos de subdivisión al agrimensor contratista, ya que según la decisión recurrida los mismos fueron autorizados en el año 1973, por lo que tampoco se podía considerar que el Dr. Daniel Antonio Guzmán González, compró mal porque ésta se hizo en 1971; que el tribunal desnaturaliza los hechos, al no tomar en cuenta la fecha de la operación del 1ro. de noviembre de 1971 y se deja guiar por la opinión del agrimensor contratista, quien al concluir sus trabajos parece haber afirmado que el solar 10 quedó dentro de los derechos que corresponden a la Urbanizadora Fernández y los Sucesores de Ludovino Fernández, sin embargo, en el plano de audiencia figura el Dr. Guzmán González; que para la fecha de esos trabajos, quienes poseían esos terrenos eran los ahora recurrentes en casación, quienes estaban en proceso de construcción de su casa; que al documento contentivo de la operación de compra-venta no se le dio verdadero sentido y alcance, por lo que se desnaturalizaron los hechos y se incurrió en falta de base legal; que la cantidad de metros adquiridos por el acto del 1ro. de noviembre de 1971 fueron 511.80, o sea, la misma vendida por Guzmán González, a los recurrentes y que éstos ocupan desde principios del año 1972, que sin embargo, en la sentencia impugnada se indica que la extensión del solar es solo de 478.01 metros cuadrados y no obstante los recurrentes poseer la misma cantidad de metros vendidos por Pérez Morales a Guzmán González, existe ahora disparidad entre las dos medidas; que al fundamentar su decisión en el informe del agrimensor contratista, dejando de lado su papel activo, el tribunal dictó una sentencia de expedientes;” pero,

Considerando, que en las motivaciones de la sentencia impugnada consta lo siguiente: “Que por Decisión No. 3, dictada en fecha 6 de diciembre de 1976, aprobada con modificaciones por la Decisión No. 12, de fecha 23 de julio de 1982, que aprobó la línea divisoria de la Parcela No. 102-A-4-A, trazada por el agrimensor Luis A. Yépez Félix, declara en su dispositivo, el área correspondiente a la porción de cada uno de dichos copropietarios y al referirse a las manzanas y solares que corresponde a cada uno, señala que los solares 10 al 12 de la Manzana No. 1644, “Quedan ubicados en la parte deslindada a los Sucesores de Ludovino Fernández, su cónyuge superviviente común en bienes y los causantes de estos, presentes y futuros y a cualquier título que sea”; que aún cuando el Dr. Daniel Antonio Guzmán González, compró al señor Néstor Porfirio Pérez Morales, en una fecha en la cual aún le restaban derechos en la parcela que nos ocupa, el solar adquirido por él, por disposiciones de la decisión antes señalada había quedado dentro de los derechos pertenecientes a los Sucesores de Ludovino Fernández; que el Lic. Julio García Báez y la Sra. Lorenza Salomé Pichardo de García, a su vez le compraron dicho solar al señor Dr. Daniel Antonio Guzmán, quienes construyeron su casa, en la cual residen desde que la adquirieron; que ambos son terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe, por lo cual, aún cuando legalmente es imposible reconocerles derechos de propiedad sobre el solar, por las razones expuestas, las cuales dejan establecido que compraron mal, procede declarar las mejoras construidas de buena fe y adjudicarle las mismas a sus legítimos propietarios, señores Lic. Julio A. García Báez y Lorenza Salomé Pichardo de García”;

Considerando, que también se expresa en la sentencia impugnada: “Que en el caso que nos ocupa los señores Julio García Báez y Lorenza Salomé Pichardo de García, han construido su casa familiar, quienes nunca han recibido reclamo alguno de los Fernández, ni de ninguna otra persona, en cuanto al derecho de propiedad; que si bien es cierto que al señor Néstor Pérez Morales le restaba terreno a la fecha de haber vendido al señor Daniel Guzmán, dicho solar al trazarse la línea divisoria quedó dentro de los derechos

pertenecientes a los Sucesores de Ludovino Fernández; que así mismo los señores Julio García Báez y Lorenza Salomé Pichardo de García, construyeron en el referido solar en calidad de propietarios, por lo que, procede reconocerle la propiedad de las mejoras construidas, por haber sido hechas de buena fe, ya que las mismas fueron fomentadas, basados en los documentos que poseían, considerando tener la propiedad del referido solar, por lo que, ordenar el registro de las mejoras a favor de los señores Julio García Báez y Lorenza Salomé Pichardo, respecto al Solar No. 10, de la Manzana No. 1644”;

Considerando, que por lo que se ha copiado se desprende que el Tribunal a-quo estableció mediante el estudio y ponderación de los documentos del proceso, que la porción de terreno vendida por el señor Néstor Pérez Morales al señor Daniel Antonio Guzmán González, según acto de fecha 1ro. de noviembre de 1971 y que posteriormente éste vendió a su vez a los esposos Julio A. García Báez y Lorenza Salomé Pichardo de García, no pertenecía al primero, o sea, a Pérez Morales, porque según la Decisión No. 3 de fecha 6 de diciembre de 1976 aprobada con modificaciones por Decisión No. 12 del 23 de julio de 1982 que aprobó la línea divisoria en la Parcela No. 102-A-4-A, declara y determina en su dispositivo el área que corresponde tanto al señor Néstor Pérez Morales como a los Sucesores de Ludovino Fernández y su cónyuge superviviente y estableciendo que los solares del 10 al 12 de la Manzana No. 1644, quedan ubicados en la parte deslindada a los últimos; que como se advierte por lo anterior el Solar No. 10 no correspondió en la subdivisión mencionada al señor Néstor Pérez Morales, sino a los Sucesores de Ludovino Fernández y a la cónyuge superviviente de éste, por lo que el primero no tenía ningún derecho sobre dicho solar y en consecuencia no podía venderlo;

Considerando, que al apreciarlo así el Tribunal a-quo y rechazar las pretensiones de los recurrentes no ha incurrido en las violaciones invocadas por estos sino que por el contrario ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que el recurso de casación que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Julio Alfredo García Báez y Lorenza Salomé Pichardo de García, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 5 de diciembre del 2002, en relación con el Solar No. 10 de la Manzana No. 1644, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. José Rafael Burgos y la Licda. Maritza Hernández Vólquez, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 18 de febrero del 2004, años 160E de la Independencia y 141E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. 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](http://www.suprema.gov.do)