

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DEL 2004, No. 16

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 28 de octubre del 2002.

Materia: Tierras.

Recurrente: Wisem Chame Báez.

Abogado: Dr. Bolívar Ledesma Schouwe.

Recurrida: Urbanizadora Fernández, C. por A.

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

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

Casa

Audiencia pública del 28 de abril 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 sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Wisem Chame Báez, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0093545-5, de este domicilio y residencia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 28 de octubre 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 Dr. Bolívar Ledesma Schouwe, abogado del recurrente, Wisem Chame Báez;

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 los recurridos Urbanización Fernández, C. por A.;

Oído el dictamen del representante del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 22 de noviembre del 2002, suscrito por el Dr. Bolívar Ledesma Schouwe, cédula de identidad y electoral No. 001-0087542-6, abogado del recurrente Wisem Chame Báez, 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 diciembre del 2002, 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 los recurridos Urbanizadora Fernández, C. por A.;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 22 de octubre del 2003, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General, y después de haber deliberado, los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada, en los documentos a que ella se refiere y en el expediente relativo a la parcela de que se trata, consta lo siguiente: a) que la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, actuando como Tribunal de Confiscaciones, en fecha 6 de diciembre de 1967, adjudicó a favor de Néstor Porfirio Pérez Morales, la mitad de la octava parte de las parcelas números 102-A-1-A y 102-A-4-A del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional y ordenó la cancelación de los Certificados de

Títulos que las amparaban; b) que los sucesores de Ludovino Fernández recurrieron en casación la mencionada sentencia y la Suprema Corte de Justicia rechazó el recurso, adquiriendo lo decidido por la citada corte como tribunal de confiscaciones el carácter de la cosa definitivamente juzgada; c) que como resultado de la subdivisión efectuada particularmente en el caso de la Parcela No. 102-A-4-A, según afirma el recurrente, surgieron en el plano provisional varios solares y manzanas entre ellos los números 16 y 17 de la Manzana No. 1564 que son los que motivan el presente litigio; d) que en su calidad de propietario de la mitad de la octava parte de la parcela en cuestión, Néstor Porfirio Pérez Morales vendió, amparado por Certificado de Título a favor de la señora Donis V. Báez Pimentel, dos porciones de dicho terreno, señora que a su vez se las vendió a Wisem Chame Báez, por acto de fecha 3 de junio de 1994, tal y como se evidencia en la Carta Constancia que le fue expedida a éste por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, el día 12 de diciembre de 1994; e) que casi 4 años más tarde, o sea, el 29 de febrero de 1998, los sucesores del finado Ludovino Fernández, dirigieron una instancia al Tribunal Superior de Tierras, solicitándole ordenar la cancelación en forma administrativa de las Cartas Constancias expedidas a favor de varias personas entre ellas la correspondiente a Donis V. Báez Pimentel, vendedora del actual recurrente; f) que el Tribunal Superior de Tierras apoderó para conocer acerca de la solicitud que le fue formulada al Magistrado Víctor A. Santana Polanco, Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central; g) que respondiendo a la instancia de que fue apoderado dicho Juez, los señores Wisem Chame Báez y Donis Báez Pimentel, en fecha 27 de abril de 1999 le dirigieron una correspondencia en que solicitaron: “**Primero:** Rechazar la litis sobre (terreno) o derecho registrado incoado por los sucesores de Ludovino Fernández y su viuda Gloria Herminda Domínguez, por improcedente, carente de base legal y temeraria; **Segundo:** Ordenar y mandar que todas las constancias anotadas en el Certificado No. 94-3175, pertenecientes y ordenadas a favor del señor Néstor Porfirio Pérez Morales sean protegidos conforme lo dispone el artículo 138 de la Ley de Registro de Tierras; **Tercero:** Dar vigencia y ordenar la ejecución y respeto absoluto a la sentencia de fecha 5 de julio de 1968, dictada por nuestro más alto tribunal la Suprema Corte de Justicia, por ser la ley y a la ejecución de la misma realizada en fecha 30 de marzo del año 1994; **Cuarto:** Ordenar el desalojo inmediato de cualquier persona a cualquier título que se encuentre invadiendo los solares propiedad de los terceros adquirientes de los cuales el señor Néstor Porfirio Pérez Morales les ha vendido y a favor de quienes se han expedido las constancias anotadas en el certificado de título, sobre todo y en particular los solares 16 y 17 de la Manzana No. 1564 del D. C. No. 3 del Distrito Nacional, expedido a favor de la señora Donis Báez Pimentel y transferidos al Sr. Wisem Chame Báez”; h) que previa la instrucción del proceso, el 8 de marzo del 2000, el Magistrado Víctor A. Santana Polanco, Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó la Decisión No. 20, que contiene el siguiente dispositivo: “**Primero:** Rechaza, por lo motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por los sucesores del finado Ludovino Fernández, representados por la Dra. Carmen Deseada Mejía García; **Segundo:** Rechaza, por los motivos precedentemente expuestos, las conclusiones producidas por la Dra. Amaurys Frías Rivera, representada por el Dr. Manuel Enerio Rivas Estévez; **Tercero:** Acoge, las conclusiones de los señores Wisem Chame Báez Pimentel, representado por el Dr. Bolívar Ledesma S.; **Cuarto:** Acoge, las conclusiones del Ing. Julio Santiago Johnson Kelly, representado por el Dr. Abelardo Herrera Piña; **Quinto:** Acoge, las conclusiones de las señoras Giovanna Abud de Arredondo e Isabel Arredondo de Sosa, representadas por la Licda. Corina Alba de Senior; **Sexto:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Mantener con todo su valor y efectos jurídicos

las constancias anotadas que amparan los derechos de propiedad de la parcela No. 102-A-4-A, del D. C. No. 3, del Distrito Nacional; b) Levantar cualquier oposición que afecte la referida parcela como consecuencia de esta litis sobre derechos registrados”; i) que con motivo de la apelación de que fue objeto esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha 28 de octubre del 2002, dictó la decisión No. 40 ahora impugnada, que contiene el dispositivo siguiente: “**Primero:** Se acogen, en cuanto a la forma y el fondo los recursos de apelación interpuestos en fecha 3 y 9 de abril del año 2000, el primero por el Dr. Manuel Enerio Rivas Estévez, en nombre y representación de la señora Dra. Amaury Altagracia Frías Rivera, y el segundo por los Dres. Carmen D. Mejía García y José Ramón Rodríguez Mejía, en nombre y representación de la Urbanizadora Fernández, C. por A., en contra de la decisión No. 20 de fecha 8 de marzo del año 2000 y el tribunal actuando por propio imperio y autoridad; **Segundo:** Se revoca, la decisión No. 20 de fecha 8 de marzo del año 2000, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con asiento en el Distrito Nacional, Sala Dos (2), en relación a la parcela No. 102-A-4-A, del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; **Tercero:** Rechaza en todas sus partes, las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 11 de septiembre del 2000, por los Dres. Corina Alba de Senior, en nombre y representación de los señores Giovanna Abud de Arredondo e Isabel Arredondo de Sosa, parte intimada; Dr. Bolívar Ledesma, en nombre y representación del señor Néstor Porfirio Pérez Morales, Wisem Chame Báez, Dionis Báez, Rafael Partenio Ortiz y compartes, parte intimada; Dr. Abelardo Herrera Piña, en nombre y representación de la señora Luisa Carbuccia, Julio Santana Johnson, Fausto José y Bartolo Holguín, en calidad de partes intervinientes: Dr. Manuel Cáceres Genao, por sí y el Dr. Ulises Cabrera, a nombre y representación de los señores Héctor José Jiménez Roldán y Aurea Silvia Preter, en calidad de interviniente, por improcedentes mal fundadas y carentes de base legal; **Cuarto:** Se declaran, nula y sin valor legal, por falta de calidad del vendedor, señor Néstor Porfirio Morales, las transferencias hechas en fechas 8 de octubre del año 1986, al señor Dr. Luis Alexis Fermín Curiel; y 25 de mayo del año 1994, a favor de las señoras Giovanna Abud Arredondo e Isabel Arredondo de Sosa; **Quinto:** Se aprueban, las transferencias realizadas en fecha 6 de febrero de 1967, por el Sr. Néstor Porfirio Pérez Morales, a favor de la Dra. Amaury Altagracia Frías Rivera, así como el acto transaccional intervenido en fecha 20 de agosto de 1987, entre dicha señora y la Urbanizadora Fernández, C. por A.; **Sexto:** Modifica, la decisión No. 1, de fecha 17 de julio de 1986, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación al solar No. 10 de la Manzana No. 2549, del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, para que en lo adelante rija de la siguiente manera: **Séptimo:** Aprueba, en lo referente al solar No. 10, de la Manzana No. 2549, 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; **Octavo:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, cancelar la constancia de venta anotada en el Certificado de Título No. 94-3175, expedida a favor de las señoras Giovanna Abud de Arredondo e Isabel Arredondo de Sosa; **Noveno:** 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 los correspondientes decretos de registros, a favor de la señora Amaury Altagracia Frías Rivera: **Solar No. 10, de la Manzana No. 2549, del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, Area: 615. 75 Mts2**, a favor de la señora Amaury Altagracia Frías Rivera, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0057984-6, domiciliada y residente en la calle Hermanos Deligne No. 60, ciudad”;

Considerando, que en su memorial de casación, el recurrente propone en síntesis la casación de la sentencia impugnada, alegando que la misma viola el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, irrespetando el principio de la autoridad de cosa juzgada y porque carece de base legal;

Considerando, que de su parte, los recurridos limitan sus conclusiones a solicitar la inadmisibilidad del recurso de casación porque el recurrente no ha señalado ni definido los medios ni las violaciones que le atribuye a la sentencia impugnada, pero;

Considerando, que en relación con el pedimento de la recurrida, se trata de una inadmisión que carece de fundamento y debe ser desestimada a la luz de lo que dispone el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación que sólo exige en tal sentido, como en el caso ha ocurrido, que el memorial de casación contenga todos los medios en que el recurso se funda;

Considerando, que en el desarrollo de los motivos de casación propuestos, los cuales se analizan en conjunto por su vinculación, el recurrente expone en síntesis lo siguiente: que el Tribunal a-quo violó con su fallo el principio de la autoridad de cosa juzgada, al desconocer la sentencia dictada en fecha 6 de diciembre de 1967 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, como Tribunal de Confiscaciones, que recurrida en casación por los sucesores de Ludovino Fernández fue confirmada por la Suprema Corte de Justicia al rechazar el recurso y que al no exponer los puntos de hecho y de derecho que motivaron su dispositivo de conformidad con el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil dejó su fallo sin una base legal;

Considerando, que en el tercer considerando de la sentencia recurrida se expresa lo siguiente: “que los exponentes doctores Bolívar Ledesma y Abelardo Herrera Piña, en sus respectivas calidades, basaron sus exposiciones en la audiencia celebrada el 11 de septiembre del año 2000, en una sentencia que en modo alguno puede influir en el caso que nos ocupa, ya que la misma se refiere única y exclusivamente al recurso invocado por el señor Néstor Porfirio Pérez Morales, ante el Tribunal de Confiscaciones”, de lo cual se infiere, en efecto, que el Tribunal a-quo desconoció lo decidido por este último tribunal que adjudicó a favor de Néstor Porfirio Pérez Morales la mitad de la octava parte de la parcela de que se trata y que dio origen al certificado de título que sirvió de amparo a la venta otorgada a favor del recurrente;

Considerando, que si al momento de vender porciones de esta parcela a diversas personas, Néstor Porfirio Pérez Morales incurrió en el error de vender terrenos en exceso de lo que le correspondía, las personas perjudicadas con tal forma de proceder tenían y tienen derecho a incoar sus demandas y reclamaciones por ante el tribunal competente y no a limitarse, como lo hicieron los recurridos, sin motivaciones de ninguna especie, a solicitar al tribunal la cancelación pura y simple o administrativamente de las cartas constancias del certificado de título expedidas a favor de quienes se consideran adquirentes;

Considerando, que en presencia de esa situación o de tal pedimento los jueces del fondo han debido determinar en juicio público y contradictorio a la luz de la documentación que le fuera regularmente aportada, tratándose de una litis sobre terreno registrado y previas la formalidades de instrucción del proceso, si la porción de terreno objeto del presente litigio formaba o no parte de lo vendido en exceso por Néstor Porfirio Pérez Morales, para sobre esa base dictar la decisión correspondiente;

Considerando, que en materia de terrenos registrados los jueces deben limitarse a pronunciarse sobre las conclusiones y pruebas que les han sido sometidas por las partes, y en ese sentido, el Juez de Jurisdicción Original al fallar en la forma que lo hizo afirma en su

tercer considerando, “que del estudio de los documentos que constituyen el expediente, así como de su instrucción este tribunal ha podido establecer que los sucesores del finado Ludovino Fernández no depositaran ninguna prueba que justifique la litis sobre derechos registrados por ellos planteada con relación a la situación jurídica de la parcela No. 102-A-4-A del D. C. No. 4 del Distrito Nacional”, que esas pruebas tampoco figuran entre las piezas del expediente formado ante esta Suprema Corte, lo que pone de manifiesto que el fallo impugnado carece de base legal y, en consecuencia, debe ser casado.

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 28 de octubre del 2002, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, en relación con la parcela No. 102-A-4-A del D. C. No. 4 del Distrito Nacional, y envía el asunto por ante el mismo tribunal; **Segundo:** Condena a la Urbanización Fernández, C. por A., los sucesores del finado Ludovino Fernández, al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. José Rafael Burgos y la Licda. Maritza C. Hernández Vólquez, quienes 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 28 de abril del 2004, años 161E 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