

---

## **SENTENCIA DEL 16 DE JUNIO DEL 2004, No. 20**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 15 de marzo del 2002.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** Néstor Porfirio Pérez Morales.

**Abogados:** Lic. Nelson Jáquez Méndez y Dr. F. A. Martínez Hernández.

**Recurridas:** Inmobiliaria Erminda y compartes.

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

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

*Rechaza*

Audiencia pública del 16 de junio 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 Néstor Porfirio Pérez Morales, dominicano, mayor de edad, soltero, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 15 de marzo del 2002, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído al Lic. Nelson Jáquez Méndez, abogado del recurrente, en la lectura de sus conclusiones;

Oído al Dr. José Rafael Burgos, por sí y por la Dra. Maritza Hernández Vólquez, abogados de las recurridas, 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 14 de mayo del 2002, suscrito por el Dr. F. A. Martínez Hernández, cédula de identidad y electoral No. 001-0098572-0, abogado del recurrente, Néstor Porfirio Pérez Morales, 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 4 de junio del 2002, suscrito por el Dr. José Rafael Burgos y Licda. Maritza C. Hernández Vólquez, cédulas de identidad y electoral Nos. 008-0003867-1 y 007-000574-2, respectivamente, abogados de las recurridas, Inmobiliaria Erminda y compartes;

Visto el auto dictado el 14 de junio 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 llama a la Magistrada Enilda Reyes Pérez Juez de esta Cámara, 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 mayo del 2004, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Darío O. Fernández 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 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. 102-A-1-A, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional (suspensión de

trabajos de construcción), el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó, el 24 de agosto del 2000, su Decisión No. 42, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declarar por las razones expuestas en los motivos de esta decisión la competencia de este tribunal para conocer de las instancias de fechas 28 de febrero y 10 de julio del año 2000, suscritas por los Dres. Tomás Montero Jiménez, Fausto Martínez y Bolívar Ledesma Schouwe, en nombre y representación de los señores Luis Edgardy La Paz Neris y Néstor Porfirio Pérez Morales, en las que solicitan la suspensión de los trabajos de construcción que realiza la razón social Inmobiliaria Erminda, S. A., dentro del ámbito de la Parcela No. 102-A-1-A del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional; **Segundo:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, el levantamiento de la oposición inscrita sobre el Solar No. 2 de la Manzana No. 2358 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, anotada en el Certificado de Título No. 83-9422 a requerimiento del señor Luis Edgardy La Paz Neris, según acto de fecha 2 de marzo del año 2000 que existe en virtud de la litis sobre terreno registrado que esta decisión decide”; b) que sobre recursos de apelación interpuestos el Tribunal Superior de Tierras dictó el 15 de marzo del 2002, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“1ro.** Se acogen, en cuanto a la forma y se rechazan, en cuanto al fondo los recursos de apelación incoados en fechas 15 y 22 de septiembre del 2000, el primero por el Dr. Tomás Montero Jiménez, en representación del Sr. Luis Edgardy La Paz N., y el segundo, por el Dr. Fausto Martínez, en representación de Néstor Porfirio Pérez M., contra la Decisión No. 42, de fecha 24 de agosto del 2000, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación a la Parcela No. 102-A-1-A, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional; **2do.** Se rechazan por improcedentes y carentes de base legal las conclusiones vertidas por quienes actuaron como partes apelantes más arriba nombradas, y se acogen parcialmente las conclusiones vertidas por la Lic. Maritza Hernández Vólquez, en representación de la Urbanizadora Fernández, y se acogen también las conclusiones presentadas por los Dres. Nathanael Grullón De la Cruz y José Ramón Rodríguez, en representación de la Inmobiliaria Erminda, S. A., y la referida Urbanización Fernández, por ser conformes a la ley; **3ro.** Se confirma, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia la decisión recurrida y revisada, más arriba descrita, cuyo dispositivo rige de la manera siguiente: **Primero:** Declarar por las razones expuestas en los motivos de esta decisión la competencia de este tribunal para conocer de las instancias de fecha 28 de febrero y 10 de julio del año 2000, suscrita por los Dres. Tomás Montero Jiménez, Fausto Martínez y Bolívar Ledesma Schouwe, en nombre y representación de los Sres. Luis Edgardy La Paz Neris y Néstor Porfirio Pérez Morales; **Segundo:** Que debe rechazar y rechaza por los motivos precedentes, las instancias de fechas 28 de febrero y 10 de julio del año 2000, suscrita por los Dres. Tomás Montero Jiménez, Fausto Martínez y Bolívar Ledesma Schouwe, en nombre y representación de los señores Luis Edgardy La Paz Neris y Néstor Porfirio Pérez Morales, en las que solicitan la suspensión de los trabajos de construcción que realiza la razón social Inmobiliaria Erminda, S. A., dentro del ámbito de la Parcela No. 102-A-1-A, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional; **Tercero:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, el levantamiento de la oposición inscrita sobre el Solar No. 2, de la Manzana No. 2358 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, anotada en el Certificado de Título No. 83-9422 a requerimiento del señor Luis Edgardy La Paz Neris, según acto de fecha 2 de marzo del año 2000 que existe en virtud de la litis sobre terreno registrado que esta decisión decide”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los medios de

casación siguientes: **Primer Medio:** Violación a los artículos 170, 172, 173, 185 y 186 literal b) de la Ley de Registro de Tierras, 1315 del Código Civil y acápites 2 literal j), 5 y 13 del artículo 8 de la Constitución de la República; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa. Desconocimiento de los artículos 1315 del Código Civil y 62 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de los dos medios propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución, el recurrente alega en síntesis: a) que al desconocer el Tribunal a-quo los derechos consagrados en la constancia legal y regularmente expedidas en su favor por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, ha incurrido en un vicio que fundamenta la casación de la sentencia recurrida; que para fallar como lo hicieron los jueces que dictaron la sentencia impugnada se han fundado en un certificado de título que ha sido cancelado cinco veces, de lo que se ha aportado la prueba al Tribunal de Tierras, no obstante lo cual ese certificado de título sigue siendo el fundamento de la propiedad de los bienes de la Urbanizadora Fernández, C. por A., Inmobiliaria Erminda, S. A. y sucesores de Ludovino Fernández, desnaturalizando los magistrados los derechos del recurrente, dando por bueno los certificados de títulos surgidos de un certificado de título cancelado; que los jueces que dictaron la sentencia ahora impugnada no recordaron las disposiciones de los artículos 170 y 173 de la Ley de Registro de Tierras, al sostener que no es cierto que el Juez a-quo (el de Jurisdicción Original ) haya prejuzgado el fondo de una litis de la cual no está apoderado, puesto que lo que hizo fue considerar que el certificado de título de Inmobiliaria Erminda, S. A., está regular y legalmente expedido y que éstas son expresiones propias de la jurisdicción de tierras, que en modo alguno impide que, si procede legalmente sea anulado un certificado de título” y sigue alegando el recurrente que ese certificado de título que es fraudulento no fue expedido regular ni legalmente y que eso lo saben todos los jueces del Tribunal de Tierras, incluyendo los que firmaron la sentencia impugnada, en razón de que el mismo nace del certificado de título cancelado el 6 de diciembre de 1967 por la Corte de Apelación de Santo Domingo, en funciones de Tribunal de Confiscaciones, por la Suprema Corte de Justicia el 5 de julio de 1968, por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 9 de abril de 1965 y la del 6 de septiembre de 1971 que reitera en esa forma los términos de la decisión del Tribunal Superior de Tierras de fecha 9 de abril de 1965, en relación con dichas parcelas, por lo que el único certificado de título válido que ampara el derecho de propiedad de esa parcela en comunidad con Ludovino Fernández, lo es el No. 94-3174, porque todos los demás son fraudulentos, lo que es del conocimiento de los jueces que dictaron el fallo impugnado, por lo que al Juzgar el caso como lo han hecho han violado los artículos 170, 172, 173, 185 y 186 de la Ley de Registro de Tierras y el acápite 2 literal j) y 5 de la Constitución de la República, por tanto, alega el recurrente-procede la casación de la sentencia; b) que ningún tribunal inferior está facultado para modificar una sentencia de la Suprema Corte de Justicia, ni para desconocer la autoridad de la cosa juzgada por la misma, ordenando de oficio la revisión de una sentencia sobre un asunto que ya conoció la Suprema Corte de Justicia; que el artículo 62 de la Ley de Registro de Tierras faculta al Tribunal Superior de Tierras para dictar las órdenes que fueren necesarias para evitar que en un terreno en el cual se efectúa una mensura catastral, se realicen trabajos de cualquier naturaleza con los cuales se trate de crear ventajas indebidas, hasta que sean aprobados los planos sometidos por la Dirección General de Mensuras Catastrales; que la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, ha permitido que esta acción, por su naturaleza, se conozca en referimiento; que el señor Luis Edgardo La Paz Neris, introdujo dos demandas, una en reivindicación de lo que legalmente había comprado e inscrito en el registro de títulos y una acción en reivindicación, ya que la Inmobiliaria Erminda, S. A., o la Urbanizadora Fernández, C. por A., le habían despojado de

la tierra adquirida por compra al señor Néstor Porfirio Pérez Morales, dentro de la Parcela No. 102-A-1-A del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional y que esa subdivisión es fraudulenta, por haber sido autorizada en virtud de un certificado de título cancelado, porque el agrimensor Aurelio Quezada no estaba autorizado para hacerla y porque los planos no han sido aprobados aún por la Dirección de Mensuras Catastrales; que al desnaturalizar los hechos y violar el artículo 62 de la Ley de Registro de Tierras, el Tribunal a-quo ha incurrido en vicios que hacen casable la sentencia;

Considerando, que el estudio del expediente pone de manifiesto que por instancia de fecha 28 de febrero del 2000 dirigida al Tribunal Superior de Tierras por el Dr. Tomás Montero Jiménez, a nombre y representación del señor Luis Edgardo La Paz Neris éste último solicitó que se ordenara la suspensión de los trabajos de construcción de un edificio que levanta la Inmobiliaria Erminda, S. A., sobre una porción de terreno de Mil Ochocientos Sesenta y Cinco Metros con 87 Metros Cuadrados (1865.85) dentro de la Parcela No. 102-A-1-A, del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional (Solar No. 2 de la Manzana No. 2358 del plano particular) ubicada en la avenida Winston Churchill Esq. Calle Francisco Carías Lavandier; que luego por instancia de fecha 10 de julio del año 2000 dirigida al Tribunal a-quo por el recurrente Néstor Porfirio Pérez Morales, este intervino en el asunto solicitando también la suspensión de los referidos trabajos, hasta tanto el Tribunal de Tierras decida acerca de quién es el verdadero y real propietario del inmueble en discusión; que del conocimiento y solución de esa instancia fue apoderado el Magistrado Juez de Jurisdicción Original Dr. Néstor de Jesús Thomás Báez, quién dictó en fecha 24 de agosto del 2000 su Decisión No. 42, cuyo dispositivo se ha copiado precedentemente; que sobre los recursos de apelación interpuestos tanto por el señor Luis Edgardo Paz Neris, como por el interviniente y ahora recurrente en casación Néstor Porfirio Pérez Morales, el Tribunal Superior de Tierras dictó el 15 de marzo del 2002 la sentencia ahora impugnada;

Considerando, que de lo anterior se infiere que el caso a que se contrae el presente asunto, trata de un incidente del proceso relativo a una litis sobre terreno registrado y especie que se reduce a determinar si la decisión rendida por el Tribunal a-quo concerniente a la demanda en suspensión de trabajos es correcta o no lo es y si además, la misma adquiere o no la autoridad de la cosa juzgada, si prejuzga o no el fondo del derecho discutido en cuanto a la propiedad del inmueble o si por el contrario no puede tener ni producir esos efectos;

Considerando, que las sentencias que ordenan o niegan la suspensión de trabajos que se realizan en un terreno, evidentemente que las mismas pueden adquirir la autoridad de la cosa juzgada en cuanto a que acogen o rechazan el pedimento o demanda relativa exclusivamente a dicha suspensión, pero de ningún modo pueden tenerla en lo que se refiere al fondo del derecho contestado o controvertido entre las partes; que por consiguiente, las críticas que hace el recurrente a la sentencia impugnada sobre el fundamento de alegada violación a los artículos 170, 172, 173, 185 y 186 de la Ley de Registro de Tierras, acápite 2 literal j) y 5 de la Constitución de la República, carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que en relación con la supuesta violación del artículo 62 de la Ley de Registro de Tierras, que ciertamente faculta al Tribunal Superior de Tierras tal como lo afirma el recurrente- a dictar las órdenes que fueren necesarias para evitar que en un terreno en el cual se efectúa una mensura catastral se realicen trabajos de cualquier naturaleza con los cuales se trate de crear ventajas indebidas hasta que sean aprobados los planos sometidos a la Dirección General de Mensuras Catastrales, resulta procedente tomar en cuenta las disposiciones del artículo 9 de la misma ley, según el cual: “Mientras dure el período de saneamiento, la competencia del Tribunal de Tierras es absoluta y exclusiva para conocer de

todas las acciones que se refieran a los bienes en saneamiento, salvo las excepciones previstas en la presente ley. el Tribunal de Tierras podrá ordenar, en Jurisdicción Original, no obstante revisión o cualquier otro recurso, medidas provisionales que no causen perjuicio al fondo, en los casos de urgencia, o cuando se trate de fallar provisionalmente sobre las dificultades relativas a la ejecución de un título ejecutivo o de una sentencia”; que, lo anterior indica que se trata de dos situaciones que hay que distinguir y que resultan diferentes para comprender cual es el tribunal competente en uno y en otro caso; que, de la simple lectura del artículo 62, se infiere que la demanda o pedimento de suspensión o de cualesquiera otras órdenes o medidas solo las conoce el Tribunal Superior de Tierras, en instancia única, en relación con un terreno en que se practica una mensura y hasta el momento en que los planos correspondientes sean aprobados por la Dirección General de Mensuras Catastrales; que, a partir de ésta aprobación, ya no compete al Tribunal Superior de Tierras, sino al de Jurisdicción Original que sea apoderado para conocer del proceso de saneamiento, la facultad de dictar o no las medidas provisionales correspondientes; que esa competencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, se extiende a los casos en que se trate de fallar provisionalmente sobre dificultades relativas a la ejecución de un título ejecutivo o de una sentencia; que las facultades que éste último texto legal combinado con el ordinal 9 del artículo 11 de la misma ley atribuye a los jueces del Tribunal de Tierras, para ordenar cuantas medidas provisionales, no están restringidas a los casos de saneamiento de un terreno, sino que se aplican también en las litis sobre terreno registrado, las cuales sin embargo, no tienen un carácter imperativo, por lo cual entran dentro de los poderes de los jueces apreciar la utilidad y la conveniencia o no de dichas medidas, bastando para ello con que ofrezcan en sus decisiones los motivos pertinentes y suficientes al respecto, como ocurre en la especie, según resulta del examen del fallo impugnado;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada y de los documentos sometidos con motivo del presente recurso de casación, revelan que los jueces del fondo, lejos de incurrir en desnaturalización de los hechos, le dieron a los mismos y a los documentos que mencionan en su fallo, su verdadero sentido y alcance; que, los argumentos formulados por el recurrente en relación con la expedición de duplicados de certificados de títulos, originados en certificados originales ya cancelados en virtud de las decisiones del Tribunal de Confiscaciones, de la Suprema Corte de Justicia y del propio Tribunal Superior de Tierras, pueden ser presentados por él ante el Tribunal que sea o haya sido apoderado de la litis sobre terreno registrado a que se alude en el recurso de casación que se examina, puesto que los jueces apoderados del fondo del asunto pueden en éste aspecto tomar las decisiones que al respecto impongan las pruebas que les sean sometidas;

Considerando, que examinada en sus demás aspectos, la sentencia impugnada no contiene ningún vicio que justifique su casación, por lo que el recurso de casación de que se trata debe ser rechazado por carecer de fundamento.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Néstor Porfirio Pérez Morales, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 15 de marzo del 2002, en relación con la Parcela No. 102-A-1-A, del Distrito Catastral No. 3, 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. José Rafael Burgos y de la Lic. Maritza Hernández Vólquez, abogados de las recurridas.

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 16 de junio 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](http://www.suprema.gov.do)