

## **SENTENCIA DEL 14 DE JULIO DEL 2004, No. 13**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 4 de abril del 2003.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** Arq. Rolando Rafael Cortorreal Bernard.

**Abogados:** Dres. Claudio Pérez y Fausto Bidó Quezada.

**Recurrido:** Luis Leonidas Lugo.

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

*Casa*

Audiencia pública del 14 de julio 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 el Arq. Rolando Rafael Cortorreal Bernard, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral No. 056-0079202-1, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 4 de abril del 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al ministerial de turno en la lectura del rol;

Oído al Dr. Claudio Pérez, por sí y por el Dr. Fausto Bidó Quezada, abogados del recurrente Arq. Rolando Rafael Cortorreal Bernard, en la lectura de sus conclusiones;

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 2 de mayo del 2003, suscrito por los Dres. Fausto Bidó Quezada y Claudio Pérez, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0382237-5 y 001-0507370-4, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Vista la resolución dictada por la Suprema Corte de Justicia el 4 de julio del 2003, mediante la cual declara el defecto del recurrido Luis Leonidas Lugo;

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 31 de marzo del 2004, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío 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 y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una instancia dirigida al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 27 de agosto de 1997 por el recurrente por intermedio de su abogado Dr. Víctor Manuel Mena Peña en solicitud de que se le reconociera el derecho de propiedad sobre la cantidad de Mil Doscientos Veintiséis metros cuadrados dentro de la Parcela No. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, con sus mejoras; fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original el cual dictó su decisión No. 1, de fecha 9 de enero del 2002, cuyo dispositivo aparece más adelante; b) que recurrida esa decisión en apelación el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la decisión No. 6, de fecha 4 de abril del 2003, cuyo dispositivo es el siguiente: **“1ro.-** Se rechaza, por improcedente y mal fundado el pedimento incidental planteado en audiencia por la Licda. Tirsa Gómez González y por los motivos que constan en el cuerpo de esta

sentencia; **2do.-** Se acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos precedentes, el recurso de apelación interpuesto el 5 de febrero del 2002 por el Dr. Carlos Arístides Aquino Morillo, en representación del Sr. Rolando Rafael Cortorreal, contra la Decisión No. 1 de fecha 9 de enero del 2002, dictado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación a la litis sobre derechos registrados que se sigue en la Parcela No. 110-Ref.-780, Distrito Catastral No. 4, Distrito Nacional; **3ro.,** Se rechazan las conclusiones vertidas tanto por el Dr. Carlos Arístides Aquiles Morillo, como por la Licda. Tirsá Gómez González en representación del Sr. Rolando Rafael Cortorreal, por infundadas y carentes de base legal, y se acogen las conclusiones vertidas por el Dr. Alfonso Roa Colón, en representación del Sr. Luis Leonidas Lugo, por ser conformes a la ley; **4to.-** Se confirma, por los motivos que constan, la decisión recurrida y revisada más arriba descrita, cuyo dispositivo rige de la manera siguiente: **Primero:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión, las conclusiones producidas por el señor Rolando Rafael Cortorreal, representado por el Dr. Víctor Manuel Mena Pérez; **Segundo:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) mantener con todo su valor jurídico, la constancia anotada en el Certificado de Título No. 65-1593, que ampara los derechos de propiedad sobre la Parcela No. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, expedida a favor de los señores José Miguel Reyes, Santiago Castillo y Juan José Vargas, a los derechos que estos pudieran haber transferido a favor de cualquier tercero de buena fe y a título oneroso; b) levantar cualquier oposición que afecte el inmueble objeto de esta decisión como consecuencia de la presente litis”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: Falta de base legal y contradicción de motivos;

Considerando, que el estudio del presente caso pone de manifiesto: a) que por acto de fecha 12 de febrero de 1993 inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, Rolando Rafael Cortorreal Bernard compró a Amado de Jesús Cortorreal Bernard y Ana Antonia Carrasco de Cortorreal, quienes eran sus propietarios, una porción de terreno con una extensión de Mil Doscientos Veintiséis metros cuadrados (1,226 M2) dentro de la Parcela No. 110-Ref.-780 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, denominada en el plano particular Solar No. 18 de la Manzana B y que dio lugar a la Carta Constancia que le fue expedida al comprador por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional el 23 de septiembre de 1993;

Considerando, que entre otros argumentos el recurrente alega, que si la sentencia de adjudicación dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, es nula, también son nulos los efectos jurídicos producidos por ella; que, por tanto, cuando en una litis sobre terreno registrado, dos partes hacen valer el mismo certificado de título, obtenidos de modo diferente, el Juez debe investigar de que forma, sobre un mismo certificado de título, se han otorgado dos constancias diferentes en relación con la misma porción de terreno, sobre todo cuando la sentencia de adjudicación aludida contiene infinidad de vicios procesales que conllevan la nulidad de la misma; que no obstante estar la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, apoderada de una demanda en nulidad contra la sentencia de adjudicación, por vía principal, esto no impidió a los jueces del Tribunal Superior de Tierras que dictaron la sentencia impugnada, atribuir a Luis Leonidas Lugo Rodríguez, el derecho de propiedad del inmueble en discusión y cancelar el que ya se había hecho a favor del recurrente Rolando Rafael Cortorreal Bernard; que existiendo una demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación ante la jurisdicción civil, el Tribunal a quo debió sobreseer la instancia hasta tanto el tribunal civil conociera sobre la demanda en

nulidad;

Considerando, que, como el Tribunal a-quo para confirmar la decisión de Jurisdicción Original, adoptó, sin reproducirlos, los motivos contenidos en dicha decisión, procede examinar los mismos a fines de comprobar si tal como lo sostiene el Tribunal a-quo en la sentencia ahora impugnada, los referidos motivos son correctos o no;

Considerando, que en la decisión aludida, marcada con el No. 1 de fecha 9 de enero del 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, consta lo siguiente: “Que dados los términos claros y precisos del artículo 10 de la Ley de Registro de Tierras, el mismo es limitante; este texto legal da competencia exclusiva a los tribunales civiles ordinarios, para conocer sobre los embargos inmobiliarios, aún cuando se trate sobre la propiedad del inmueble; que la inclusión de este artículo en dicha ley, tiene por finalidad evitar la prolongación de las litis en inmuebles que hayan sido objeto de garantías hipotecarias y/o previamente ejecutados, por lo que este tribunal entiende, que la naturaleza jurídica de la litis que estamos conociendo, los hechos que son planteados y los derechos que se pretenden reclamar, son anteriores a la sentencia de adjudicación dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 5 de diciembre de 1996; que al estar inscrita en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la misma se convierte en una sentencia atributiva de propiedad, y los hechos y derechos anteriores a ésta, quedaron aniquilados o purgados, y sólo con una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, por la vía principal, que es de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios, es posible que esos derechos y hechos anteriores a dicha sentencia puedan llegar a surtir efectos jurídicos, pero no por ante esta jurisdicción catastral; que en consecuencia, procede rechazar, por improcedente y mal fundada, la litis sobre derechos registrados interpuesta por el señor Rolando Rafael Cortorreal, representado por el Dr. Víctor Manuel Mena Pérez”;

Considerando, que asimismo en las motivaciones de la sentencia impugnada, consta: “Que, en cuanto al fondo, este tribunal ha comprobado que la parte apelante fundamenta su recurso, en síntesis, en que el Juez a-quo no debió ordenar la cancelación del certificado de título que ampara el inmueble, según las notas de la audiencia del 14 de mayo del 2002, celebrada por este tribunal, en la página 8, y además en que debió declarar su incompetencia para decidir sobre el caso, porque motivó su sentencia en el Art. 10 de la Ley de Registro de Tierras, según la instancia introductiva del recurso y los escritos ya citados; que la parte intimada respondió argumentando, en síntesis, que el Juez a-quo, aplicó bien la ley; que ambas partes concluyeron como queda dicho”;

Considerando, que la excepción de incompetencia propuesta ante el Tribunal a-quo por el ahora recurrente en casación, fue rechazada por dicho tribunal, tal como aparece en el último considerando de la misma, al sostener que: “que el Juez a-quo (refiriéndose al de Jurisdicción Original), por consiguiente es competente, como lo es también éste tribunal, para conocer y decidir la litis sobre terreno registrado de que se trata”;

Considerando, en cuanto a la incompetencia del Tribunal de Tierras para conocer de la demanda que originó la sentencia impugnada, el que se examina en primer término por tratarse de un asunto de carácter perentorio; que, de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Registro de Tierras: “Los Tribunales Ordinarios serán competentes para conocer de toda demanda que se establezca con motivo de un procedimiento de embargo inmobiliario o de un mandamiento de pago tendiente a ese fin, aún cuando se relacione esta demanda con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga; o con cualquier derecho susceptible de ser registrado, como acontece en la especie; que en tales condiciones resulta evidente que en la sentencia impugnada no se ha hecho una correcta aplicación de dicho texto legal;

Considerando, que en el presente caso resulta evidente que la demanda intentada ante el Tribunal de Tierras se relaciona con el derecho de propiedad del inmueble objeto del litigio; que, los jueces del fondo no han tenido en cuenta, al declararse competentes para conocer de dicha litis, los términos claros y precisos del artículo 10 de la Ley de Registro de Tierras, el que se ha transcrito, de conformidad con el cual los tribunales ordinarios son competentes para conocer de toda demanda que se establezca con motivo de un procedimiento de embargo inmobiliario, aún cuando se relacione la misma con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persigue, o con cualquier derecho susceptible de ser registrado, como acontece en la especie; que en tales condiciones resulta evidente que en la sentencia impugnada no se ha hecho una correcta aplicación de dicho texto legal y en consecuencia la misma debe ser casada, sin que sea necesario examinar los demás medios del recurso; Considerando, que no obstante lo que se acaba de expresar, el examen del expediente pone de manifiesto lo siguiente: a) que Rolando Rafael Cortorreal demandó por ante la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional la nulidad de la sentencia de adjudicación No. 5329, del 3 de julio de 1996, de acuerdo a la certificación expedida el 24 de abril del 2003 por la secretaria de dicha Cámara; b) que la sentencia citada declaró la nulidad absoluta del contrato de venta a favor de Rolando Rafael Cortorreal en relación con el terreno en discusión y ordenó la cancelación del certificado de título a él expedido, decisión que adquirió el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada al no haber sido apelada por el recurrente, lo que de conformidad con las disposiciones de los artículos 1351 del Código Civil y 4 de la Ley No. 834 de 1978 impedía que el recurrente, persiguiendo los mismos fines, apoderara al Tribunal Superior de Tierras por su instancia de fecha 27 de agosto de 1997, al tratarse de un asunto que ya había sido juzgado por el tribunal apoderado del procedimiento de embargo inmobiliario, único competente para ello de acuerdo al artículo 10 de la Ley de Registro de Tierras como se ha expresado precedentemente, por lo que el Tribunal a-quo estaba en el deber no solo de proclamar su incompetencia, contrariamente a como lo hizo, sino además, declarar inadmisibile, en caso de que procediere, la instancia de que fue apoderado;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por violación de las reglas procesales a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 4 de abril del 2003, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, en relación con la Parcela No. 110-Ref.-780, del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, y envía el asunto por ante el mismo tribunal; **Segundo:** Compensa las costas.

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.

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 14 de julio 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)