

SENTENCIA DEL 11 DE AGOSTO DEL 2004, No. 26

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

Materia: Tierras.

Recurrentes: Giovanna Abud de Arredondo e Isabel Arredondo de Sosa.

Abogados: Licdos. Corina Alba de Senior, Francisco S. Durán González y William J. Cunillera Navarro.

Recurrido: Amaury Altagracia Frías Rivera.

Abogada: Dra. Lourdes Celeste de la Rosa.

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

Rechaza

Audiencia pública del 11 de agosto 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 Giovanna Abud de Arredondo e Isabel Arredondo de Sosa, dominicanas, mayores de edad, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1692279-0 y 001-0099734-5, domiciliadas y residentes en esta ciudad, 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 a los Licdos. Corina Alba de Senior y Francisco S. Durán González, por sí y por el Dr. William J. Cunillera Navarro, abogados de las recurrentes, Giovanna Abud de Arredondo e Isabel Arredondo de Sosa, en la lectura de sus conclusiones;

Oído a la Dra. Lourdes Celeste de la Rosa, abogada de la recurrida Amaury Altagracia Frías Rivera, 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 6 de noviembre del 2002, suscrito por la Licda. Corina Alba de Senior, cédula de identidad y electoral No. 001-0200949-5, abogada de las recurrentes, Giovanna Abud de Arredondo e Isabel Arredondo de Sosa 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 29 de noviembre del 2002, suscrito por la Dra. Lourdes Celeste de la Rosa, abogada de la recurrida Amaury Altagracia Frías Rivera;

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 24 de marzo del 2004, 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 y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado (aprobación de trabajos de replanteo, deslinde, subdivisión, modificación de linderos y transferencias), en relación con la Parcela No. 102-A-4-A del D. C. No. 3, del Distrito Nacional (Solar No. 10 de la Manzana No. 2549, del D. C. No. 1 del D. N., el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó, el 8 de marzo del 2000, su Decisión No. 20, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechaza por los 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 presentada 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 Jonson 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 efecto jurídico las conclusiones anotadas que amparan los derechos de propiedad de la Parcela No. 102-A-4-A, del Distrito Nacional; b) levantar cualquier oposición que afecte la referida parcela como consecuencia de esta litis sobre derechos registrados”; b) que sobre recursos de apelación interpuestos, el Tribunal Superior de Tierras dictó el 28 de octubre del 2002, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el 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 con 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 las señoras 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, Abelardo Herrera Pina, en nombre y representación de la señora Luisa Carbuccia, Julio Santana Jonson, Fausto José, y Bartolo Holguín, en calidad de partes intervinientes; Dr. Manuel Cáceres Genao, por sí y por el Dr. Ulises Cabrera, a nombre y representación de los señores Héctor José Jiménez Roldan y Aurea Silvia Preter, en calidad de intervinientes por improcedentes mal fundadas y carentes de base legal; **Cuarto:** Se declaran nulas y sin valor legal, por falta de calidad del vendedor, señor Néstor Porfirio Pérez Morales, las transferencias hechas en fecha 8 de octubre de 1986, al señor Dr. Luis Alexis Fermín Curiel; y 25 de mayo del año 1994, a favor de las señoras Giovanna Abud de 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, área 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 las recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a la Ley No. 5924 del 26 de mayo de 1962, sobre Confiscaciones y párrafo del artículo 150 de la Ley de Tierras; **Segundo Medio:** Errónea interpretación de la naturaleza jurídica de los terrenos en litis procesados como no saneados, siendo realmente registrados; **Tercer Medio:** Violación al principio de la autoridad de la cosa juzgada (Art. 1351 del Código Civil); **Cuarto Medio:** Contradicción de sentencias (Art. 504 del Código de Procedimiento Civil); **Quinto Medio:** Violación a la Ley de Registro de Tierras y sus artículos 150, 173, 174, 185 y 271; **Sexto Medio:** Violación a los artículos 1116 y 2268 del Código Civil. Tercer adquirente de buena fe; **Séptimo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa (Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Octavo Medio:** Falta de base legal;

Considerando, que en el desarrollo de los ocho medios de casación propuestos, las recurrentes alegan en síntesis: a) que la Ley sobre Registro de Tierras, establece un régimen especial para el saneamiento y posterior expedición de un decreto de registro para que posteriormente el Registrador de Títulos pueda expedir el correspondiente certificado de título al adjudicatario del terreno; que fue la jurisdicción catastral la que en aplicación de dicha ley ordenó la expedición del primer decreto de registro y los posteriores a nombre del general Ludovino Fernández como propietario de las parcelas en litis y la cancelación de los cuales ordenó el Tribunal de Confiscaciones; que habiéndose expedido un primer decreto de registro y certificado de título, ningún otro tribunal, ni aún la misma jurisdicción de tierras puede ni debe ordenar la expedición de otro decreto de registro, en relación con los solares o lotificación resultante de la indicada parcela, como equivocadamente se ordenó por la decisión impugnada; que resulta evidente que la sentencia impugnada viola y contradice la Ley No. 5924 al disponer nuevamente la expedición de decreto de registro respecto del Solar No. 10 de la Manzana No. 2549 del D. C. No. 1 del Distrito Nacional, puesto que el mismo solo puede expedirse una sola vez; b) que en la página 20 de la sentencia impugnada para declarar oponible los derechos de la Dra. Amaury Frías Rivera, se señala que ella transcribió su contrato el 30 de abril de 1969, requisito indispensable para que un acto de venta de un terreno no registrado sea oponible a terceros, que ese criterio incorrecto contenido en la Decisión No. 1 del 17 de agosto de 1986, que ahora sirve de base a la sentencia impugnada pone de manifiesto que la Ley 2914 de 1890 relativa a la transcripción de los actos de transferencia de derechos inmobiliarios está en desuso, pues la vigente Ley No. 673 del 11 de diciembre de 1941, dispone en su artículo 1ro. que: “Se declara de utilidad pública la transcripción obligatoria de todos los actos entre vivos traslativos de propiedad inmobiliaria”, por lo que ambos textos son inaplicables al caso, puesto que como antes ya la Parcela No. 102 fue registrada y se expidió el correspondiente decreto de registro y certificado de título a nombre del general Ludovino Fernández y además porque el Tribunal de Confiscaciones por lo que se aprecia que las Decisiones Nos. 1 y 40 de la Jurisdicción Catastral contradicen dos sentencias con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada: 1) la sentencia dictada por el Tribunal de Confiscaciones el 6 de diciembre de 1967, que ordenó la cancelación y expedición de nuevos certificados de títulos y que debía cumplir el único

funcionario competente que es el Registrador de Títulos; y 2) la decisión del Tribunal Superior de Tierras del 15 de marzo de 1994, que revocó la Decisión No. 1 del 17 de julio de 1986 y que recurrida en casación, fue rechazado éste recurso por sentencia del 16 de diciembre de 1998, de la Suprema Corte de Justicia por lo que carece de objeto haber confirmado en parte una decisión inexistente; c) que en razón de que la sentencia del 6 de diciembre de 1967, ordenó cancelar los Certificados de Títulos Nos. 43-798 y 43-802, que amparaban las Parcelas Nos. 102-A-4-A- y 102-A-1-A, la que recurrida en casación por los sucesores de Ludovino Fernández y la Urbanizadora Fernández, fue rechazado por sentencia del 5 de julio de 1968, la misma adquirió la autoridad de la cosa juzgada que le atribuye el artículo 1351 del Código Civil, por lo que su ejecución es imperativa; d) que no hay dudas de que la Decisión No. 40 ahora recurrida, al ordenar un nuevo decreto de registro para el Solar No. 10 de la Manzana No. 2549 y no simplemente nuevos certificados de títulos como resultado de la subdivisión, contradice la sentencia del Tribunal de Confiscaciones, que sólo ordenó la cancelación de los certificados de títulos que figuraban a nombre de Ludovino Fernández; e) que en ejecución de la sentencia del 6 de diciembre de 1967, dictada por el Tribunal de Confiscaciones, se expidió al señor Néstor Porfirio Pérez Morales, el Certificado de Título No. 94-3174, que es correcto, expedido en virtud del artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras, a partir del cual se expidieron diversas constancias de ventas anotadas en él para amparar el derecho de propiedad de un sin número de compradores en especial el Solar No. 10 varias veces mencionado, que Pérez Morales vendió a las recurrentes Arredondo Sosa, por lo que estas son terceras adquirientes de buena fe; que sin embargo, el Tribunal a-quo en sus diversas decisiones, como la ahora recurrida, no acepta la validez de las constancias anotadas en el referido certificado de título expedido a Pérez Morales, aunque reconoce y acepta el mismo de manera antojadiza, cuando ordena la cancelación de la que fue expedida a las recurrentes; que la sentencia impugnada viola los artículos 173, 174 y 185 de la Ley de Registro de Tierras y desconoció la Ley No. 5924 sobre Confiscación General de Bienes; f) que las recurrentes son terceras adquirientes de buena fe que compraron a la vista de un certificado de título, ignorando que existía un litigio y que por tanto los hechos fueron mal apreciados por el Tribunal a-quo al señalar que las señoras Arredondo “no pueden invocar ser terceros adquirientes de buena fe, pues desde el momento en que compraron conocían de la litis de que era objeto la indicada parcela puesto que inmediatamente tomaron posesión fueron requeridas por la señora Amaury Frías; g) que el Tribunal a-quo al fallar el asunto mediante la sentencia ahora impugnada, desnaturalizó los hechos puesto que la litis se contraía a terrenos registrados, que por tanto no se trataba de un saneamiento, que es cuando tiene aplicación la Ley No 637 ya mencionada,; que también incurre en el mismo vicio al no comparar el plano particular con el plano de audiencia preparado por el agrimensor Yépez Félix, que le hubiera permitido constatar que el Solar No. 10 de la Manzana No. 2549 corresponde al área que el Tribunal de Confiscaciones le reconoció al señor Pérez Morales; h) que la sentencia impugnada carece de base legal, ya que los elementos de hecho necesarios para justificarla no constan en ella; que para comprobar dicho vicio bastaría con entender que la Decisión No. 1 del 17 de julio de 1986, ratificada parcialmente por la ahora recurrida, ya había sido revocada por ese mismo tribunal mediante la decisión del 15 de marzo de 1994, cuyo recurso de casación fue declarado inadmisibles por la Suprema Corte de Justicia, mediante su sentencia del 16 de diciembre de 1998; Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto los siguientes hechos: a) que por acto bajo firma privada de fecha 6 de febrero de 1967 legalizado por el Dr. Enerio Rivas Estévez, el señor Néstor Porfirio Pérez Morales, vendió a la Dra. Amaury Altigracia Frías Rivera, una porción de

terreno con una extensión superficial de 600 Mts², denominada como Solar No. 9 de la Manzana "T" del plano particular del Proyecto Estela Marina, dentro del ámbito de la Parcela No. 102-A-4-A, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, acto que fue inscrito en el Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas del Distrito Nacional, en fecha 30 de abril de 1969, en el Libro Letra D, Folio 229/234, No. 69"; que en fecha (sic) de marzo del año 1973, el Tribunal Superior de Tierras dictó una resolución mediante la cual autorizó al agrimensor Luis A. Yépez Félix, a realizar trabajos de replanteo, deslinde, subdivisión y modificación de linderos dentro de la Parcela No. 102-A-4-A, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional; que para conocer de dichos trabajos el presidente del Tribunal Superior de Tierras, designó un Juez de Jurisdicción Original, quien después de haber instruido el presente expediente, dictó su Decisión No. 1 de fecha 17 de julio de 1986, la cual fue apelada por los sucesores de Ludovino Fernández y la Urbanización Fernández, C. por A.; b) que como resultado de los trabajos de subdivisión dicha porción de terreno quedó denominada como Solar No. 10 de la Manzana No. 2549, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional; c) que por Decisión No. 1 de fecha 17 de julio de 1986, dictada por el Juez de Jurisdicción Original, dicho solar fue adjudicado a la Urbanizadora Fernández, C. por A.; d) que mediante acto bajo firma privada de fecha 27 de agosto de 1987, legalizado por el Dr. Luis Bienvenido Melo Germán, notario público de los del número del Distrito Nacional, la Urbanizadora Fernández, C. por A., le vendió a la recurrida Dra. Amaury Altagracia Frías Rivera, el referido solar, o sea, el mismo que ya ésta última le había comprado al señor Néstor Porfirio Pérez Morales; e) que ese último acto de venta fue registrado en fecha 19 de septiembre de 1997, en el Libro H, Folio 49864; f) que no obstante el Tribunal de Jurisdicción Original haber adjudicado dicho solar a la Urbanizadora Fernández, C. por A., y encontrarse el Tribunal Superior de Tierras, apoderado de los recursos de apelación interpuestos contra la indicada decisión, el señor Néstor Porfirio Pérez Morales en fecha 8 de octubre de 1986, vendió al Lic. Luis Alexis Fermín Curiel el mismo solar que ya desde el 6 de febrero de 1967 había vendido a la señora Amaury Frías Rivera; g) que varios años después, o sea en 1994, y luego de haber vendido el mismo solar dos veces como se ha dicho a dos personas diferentes, Pérez Morales lo vende nuevamente, ahora a las señoras Isabel Arredondo de Sosa y Giovanna Abud de Arredondo;

Considerando, que de los hechos así establecidos resulta evidente que desde el momento en que por contrato de fecha 6 de febrero de 1967, el señor Néstor Porfirio Pérez Morales, vende a la recurrida Amaury Altagracia Frías Rivera la referida porción de terreno, ya no podía venderla a otras personas, puesto que con el primer traspaso mencionado él dejaba de ser propietario y por tanto dejaba de tener derecho alguno sobre esa misma porción de terreno y por consiguiente al proceder a la venta posterior de la misma al Lic. Alexis Fermín Curiel, y en el año 1994 a las señoras Isabel Arredondo de Sosa y Giovanna Abud de Arredondo, es incuestionable que vendía la cosa ajena y que por tanto estas últimas dos ventas eran nulas, más aún si se toma en cuenta que por Decisión No. 1 del 17 de julio de 1986, dicha porción de terreno, fue adjudicada a la Urbanizadora Fernández y que ésta la vendió también a la ahora recurrida Amaury Altagracia Frías Rivera, quien tuvo que comprar dos veces el mismo solar;

Considerando, que en el sentido ya expuesto en la sentencia impugnada consta: "Que independientemente de todo lo antes señalado, es necesario tomar en consideración que al señor Néstor Porfirio Pérez Morales, desde el año 1971, no le restaban derechos en la indicada Parcela 102-A-4-A, en la cual se centraron todos los derechos que a él correspondían tanto en ésta, como en la Parcela 102-A-1-A, por consiguiente en el año 1986 y 1994, cuando el señor Pérez Morales le vende al señor Alexis Fermín Curiel y a las señoras

Arredondo respectivamente, al no tener derecho vendió la cosa de otro, en consecuencia, conforme lo establece el artículo 1599 del Código Civil, dicha venta es nula; que este tribunal ha podido comprobar lo antes señalado por los documentos que se encuentran anexos al presente expediente, donde se puede evidenciar que el señor Néstor Porfirio Pérez Morales en fecha 8 de octubre de 1986, le vendió el solar que nos ocupa al señor Dr. Luis Alexis Fermín Curiel, que a la fecha de realizar dicha venta el referido solar había sido adjudicado mediante Decisión No. 1 de fecha 17 de julio de 1986, a la Urbanizadora Fernández, la cual fue recurrida en apelación y este Tribunal Superior de Tierras se encuentra apoderado de dicho recurso; que asimismo en el año 1994, también le vende el referido solar a las señoras Arredondo”;

Considerando, que en la sentencia impugnada también se da constancia de que los señores Luis Alexis Fermín Curiel, Isabel Arredondo de Sosa y Giovanna Abud de Arredondo, no pueden invocar la condición de terceros adquirentes de buena fe porque desde el momento en que compraron conocían de la litis de que era objeto la indicada parcela, puesto que tan pronto tomaron posesión fueron requeridos por la señora Amaury Frías y que a pesar de ello continuaron la construcción de mejoras que ahora alegan tener fomentadas en el solar objeto de la presente litis;

Considerando, que el examen del fallo impugnado pone de manifiesto que el Tribunal a-quo formó su convicción en el conjunto de los medios de prueba que fueron administrados en la instrucción del asunto, resultando evidente que lo que las recurrentes llaman desnaturalización no es más que la soberana apreciación que los jueces del fondo hicieron del estudio y ponderación de esos medios de prueba regularmente aportados y a los que se refiere la sentencia en los motivos que contiene; que además la misma contiene una relación completa de los hechos y una correcta aplicación del derecho, por lo que los medios del recurso deben ser desestimados y rechazado el recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Giovanna Abud de Arredondo e Isabel Arredondo de Sosa, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 28 de octubre del 2002, en relación con la Parcela No. 102-A-4-A del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Declara que no procede condenar en costas a las recurrentes por no haberlo pedido así la parte recurrida.

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 11 de agosto del 2004, años 161E de la Independencia y 141E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez 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