

## **SENTENCIA DEL 17 DE NOVIEMBRE DEL 2004, No. 12**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de febrero del 2003.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** José Altagracia Arias.

**Abogado:** Dr. Radhamés Rodríguez Gómez.

**Recurridos:** Edgar José Fermín y Rafael Jesús de Regla Figuereo Noble.

**Abogados:** Dr. Angel Vinicio Quezada Hernández y Licda. María Hernández.

### **LAS CAMARAS REUNIDAS**

*Rechaza*

Audiencia pública del 17 de noviembre del 2004.

Preside: Jorge A. Subero Isa.

### **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, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por José Altagracia Arias, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-1401858-3, contra la sentencia dictada en fecha 25 de febrero del 2003 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, 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. Radhamés Rodríguez, Gómez, abogado del recurrente José Altagracia Arias;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Angel Vinicio Quezada Hernández, por sí y por la Licda. María Hernández, abogados de los recurridos Edgar José Fermín y Rafael Jesús de Regla Figuereo Noble;

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 23 de abril del 2003, suscrito por el Dr. Radhamés Rodríguez Gómez, cédula de identidad y electoral No. 001-0200761-4, abogado del recurrente, 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 21 de octubre del 2003, suscrito por el Dr. Angel Vinicio Quezada Hernández y la Licda. María Hernández, cédulas de identidad y electoral Nos. 053-0001190-4 y 001-0000897-7, respectivamente, abogados de los recurridos;

Visto el auto dictado el 11 de noviembre del 2004, por el Magistrado Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad conjuntamente con los Magistrados Margarita A. Tavares y Edgar Hernández Mejía, Jueces de esta Corte, para integrar las Cámaras Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 684 de 1934; Las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en la especie de un segundo recurso de casación sobre la misma litis, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 23 de junio del 2003, estando presentes los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente, en funciones; Eglys Margarita Esmurdoc, Segundo Sustituto de Presidente; Hugo Alvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández

Machado, asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por el recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, 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 un recurso de casación interpuesto por José Altagracia Arias, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 11 de septiembre de 1995, en relación con la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia dictó el 1ro. de septiembre de 1999, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: Por tales motivos, “**Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras el 11 de septiembre de 1995, en relación con la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el mismo Tribunal Superior de Tierras; **Segundo:** Compensa las costas”; b) que con motivo de ese envío el Tribunal Superior de Tierras dictó el 25 de febrero del 2003, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**1ro.-** Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 30 de marzo de 1993, por los Dres. Manuel Enerio Rivas Estévez y Napoleón Estévez Rivas, actuando a nombre y representación del señor José Altagracia Arias, contra la Decisión No. 10 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 5 de marzo de 1993, en relación con la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, y la rechaza en cuanto al fondo por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **2do.-** En virtud del poder de revisión: a) Declara que la Decisión No. 47 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 14 de noviembre de 1985, confirmada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 23 de diciembre de 1985, referente a trabajos de subdivisión y transferencia en la Parcela No. 116-B-3-B-1, resultantes Parcelas Nos. 116-B-3-B-1-E-6 á 116-B-3-B-1-E-11, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, no le es oponible al señor Edgar José Penzo Cabrera, ni al señor Rafael de Jesús de Regla Figuerero, pues no fueron parte en este proceso; **3ro.-** Confirmar, con modificaciones la Decisión No. 10, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 5 de marzo de 1993, en relación con la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, para que rija de acuerdo a la presente: **Primero:** Acoge en parte los pedimentos de los representantes legales del señor Edgar José Fermín Penzo Cabrera; **Segundo:** Rechaza las pretensiones del señor José Altagracia Arias, por medio de su representante legal, pues no tiene objeto cierto y están afectadas de nulidad; **Tercero:** Aprueba con reducción en el área el acto de venta consentido en fecha 20 de mayo de 1966 por la compañía Parque Yolanda, C. por A., a favor del señor Rafael de Jesús de Regla Figuerero Noble, legalizado por el Dr. Luis Emilio Martínez Peralta, notario público del Distrito Nacional, por reposar en prueba legal; **Cuarto:** Aprueba con reducción en el área la transferencia realizada en fecha 30 de septiembre de 1985 por el señor Rafael de Jesús de Regla Figuerero Noble, a favor del señor Edgar José Fermín Penzo Cabrera, legalizado por el Dr. Arzenio Toribio Amaro, Notario Público del Distrito Nacional; **Quinto:** Declara nulo y sin ningún efecto jurídico el acto de venta suscrito por el señor Álvaro Bartolomé Morales Piantini a favor del señor José Altagracia Arias, dentro de la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Sexto:** Ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional lo siguiente: a) Cancelar el Certificado de Título No. 86-9913, expedido a favor del señor José Altagracia Arias, dentro de la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, en fecha 29 de octubre de 1986; b) Expedir al

señor Edgar José Fermín Penzo Cabrera, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, cédula No. 184464, serie 1ra., domiciliado y residente en esta ciudad, un certificado de título que ampare los derechos que le asisten dentro de la Parcela 116-B-3-B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, ascendentes a 402.09 Ms2., en virtud de la venta que por medio de la presente se aprueba; **Séptimo:** Ordenar al señor Edgar José Fermín Penzo Cabrera, que proceda a cumplir con las disposiciones del artículo 202 de la Ley de Registro de Tierras en cuanto respecta a la mejora que esta ubicada dentro del inmueble en litis”; Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta de base legal caracterizada por sentencia o decisión dictada ab-irato; **Segundo Medio:** Falsa aplicación del artículo 11 ordinal 9no. de la Ley de Registro de Tierras, al otorgar derechos a una parte en litis en contra de lo dispuesto en el Certificado de Título; **Tercer Medio:** Violación del artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras; **Cuarto Medio:** Violación de los artículos 185 y 186 de la Ley de Registro de Tierras; **Quinto Medio:** Desconocimiento de los artículos 205 y 206 de la Ley de Registro de Tierras; **Sexto Medio:** Desconocimiento de los artículos 216, 217 y 218 de la Ley de Registro de Tierras; **Séptimo Medio:** Falta aplicación de los artículos 1349, 1350 y 1351 del Código Civil; **Octavo Medio:** Violación del artículo 480 del Código de Procedimiento Civil; **Noveno Medio:** Falsa aplicación del artículo 1165 del Código Civil; **Décimo Medio:** Violación y tergiversación de los hechos y circunstancias relativas al orden público; del Art. 175 de la Ley de Registro de Tierras, así como al principio de irretroactividad de la ley; Considerando, que en el desenvolvimiento de todos los medios propuestos (con excepción del sexto medio el cual no desarrolla) y los cuales se reúnen por su similitud para su examen y solución, el recurrente alega en síntesis lo siguiente: a) que el Tribunal a-quo asevera en su sentencia que los ascendientes del señor Morales Piantini han negado la venta que le fue otorgada por el señor Álvaro Bartolomé Morales Piantini en fecha 13 de julio de 1985 y que fue aceptada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, mediante Decisión No. 147, confirmada por el Tribunal Superior de Tierras el 23 de diciembre de 1985, depositando un certificado médico que indica el estado en que se encontraba su padre en esos momentos, sin indicar cual era ese estado del señor Morales Piantini y para justificar su decisión ab-irato le resta calidad al abogado Rivas para defender los intereses del recurrente José Altagracia Arias, sobre el fundamento de que dicho abogado tuvo problemas jurídicos con los sucesores de Álvaro Bartolomé Morales Piantini, sin precisar tampoco en qué consistieron esos problemas, ni en qué decisión judicial culminaron, ni qué influencia ejercieron dichos problemas sobre los intereses del recurrente; que el tribunal califica de dolosa y fraudulenta la omisión del agrimensor sobre la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, objeto de la litis, al no mencionar la existencia de las mejoras levantadas en dicha porción de terreno y bajo ese argumento el tribunal declaró al recurrente José Altagracia Arias propietario de la porción de terreno aludida, la que compró al señor Álvaro Bartolomé Morales Piantini, transferencia que el Tribunal a-quo considera de dolosa, agregando que el precio irrisorio de esa operación se hizo de manera fraudulenta; que en la Pág. 34 del fallo impugnado el Tribunal a-quo sostiene que el adquirente de un derecho registrado que inscribe primero en el Registro de Títulos es el que tiene derecho sobre los demás y al efecto expresa que el 14 de noviembre de 1985, el Tribunal de Tierras rindió su Decisión No. 147, revisada por el Tribunal Superior de Tierras el 23 de diciembre de 1985, aprobando la transferencia que hiciera Álvaro Bartolomé Morales Piantini a favor de José Altagracia Arias; que sin embargo, para pronunciar la nulidad y revocación de las decisiones indicadas y justificar el rechazamiento de las pretensiones del recurrente el tribunal recurre al artículo 1351 y aplica el principio de la relatividad de la cosa juzgada que culminó con la expedición de un certificado de título, que

salvo fraude comprobado es oponible erga omnes; que al recurrente se le atribuye en el fallo recurrido el fraude o dolo en que incurrió el agrimensor al no consignar en el acta del deslinde las mejoras a que se ha hecho referencia precedentemente, sancionando así al recurrente por la omisión del agrimensor, omitiendo en esa forma, de lo que da constancia la misma sentencia, la aquiescencia del Dr. Radhamés Rodríguez Gómez a los trabajos de inspección de la Dirección General de Mensuras Catastrales, en que se constató la existencia de las mejoras levantadas por el recurrido Edgar Penzo, cuyos abogados también coincidieron con el del recurrente al manifestar su conformidad con los referidos trabajos, aún cuando las mencionadas mejoras ocupan dos porciones o inmuebles diferentes, situación que el tribunal comprobó de el informe rendido por el agrimensor Tobías Genao, sin mencionar el problema legal que ello plantea; que el tribunal expresa que en la venta otorgada por Residencial Yolanda, C. por A., a favor de Rafael Figuereo Noble la primera estaba legalmente representada por su presidente Álvaro Bartolomé Morales Piantini, declarando nula la que este otorgó al señor José Altigracia Arias, sin indicar las fechas de su inscripción en el Registro de Títulos y otorgando validez a las fechas de dichos actos, cuando aún no podían reputarse de conocimiento público a causa del registro, ni ponderar la instancia del presidente del Tribunal de Tierras al señor Rafael Figuereo Noble, a partir de la cual quedaban nulas todas las transferencias que hiciera el Residencial Yolanda, C. por A., a favor de Rafael Figuereo Noble, no así las que a título personal hiciera el señor Álvaro Bartolomé Morales Piantini; que al restarle validez a la venta que otorgó este último a José Altigracia Arias, desconoció la diferencia que existe entre las personas morales y las físicas; que el tribunal aceptó que el señor Penzo Cabrera, ocupa y tiene mejoras en dos inmuebles diferentes; b) alega también el recurrente que se ha incurrido en exceso de poder porque si bien es cierto que de acuerdo con el artículo 11 ordinal 9, de la Ley de Registro de Tierras el Tribunal de Tierras puede disponer cuantas medidas estime convenientes para la mejor solución de los casos que se le sometan, medidas que son de carácter procesal y administrativas, no puede irrogarse el derecho de calificar de dolosa o simulada una operación sin pedimento de parte, como lo ha hecho en la Pág. 38 de la sentencia impugnada; c) que él reclama derechos sobre la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional por compra que hizo al señor Álvaro Bartolomé Morales Piantini el 13 de julio de 1985, por lo que se le expidió el Certificado de Título No. 9913 de fecha 29 de octubre de 1986, resultante de la decisión de primer grado y confirmada por el Tribunal Superior de Tierras el 23 de diciembre de 1985, que adquirió la autoridad de la cosa juzgada; que no obstante lo anterior el Tribunal a-quo anuló esas decisiones y el certificado de título mencionado bajo el argumento falso de que Rafael de Jesús Figuereo, cedente de Edgar Fermín Penzo Cabrera, compró a Álvaro Bartolomé Morales Piantini, sin admitir que la compra se hizo a Parque Residencial Yolanda, C. x A., de quien el presidente del Tribunal comunicó que ésta no tenía derechos que traspasar y omitiendo referirse al hecho de que la transferencia de Rafael de Jesús Figuereo Noble a favor de Edgar Penzo Cabrera se operó el 30 de septiembre de 1985, y que el primero la adquirió de Parque Residencial Yolanda, que no tenía ni un metro de tierras; que en la sentencia impugnada se expresa también que las decisiones del Tribunal de Tierras no le son oponibles a Edgar Penzo Cabrera, por no haber sido parte en el proceso; que el artículo 1351 del Código Civil ha sido mal aplicado en la decisión recurrida, la que violenta el artículo 173 y párrafo 1 del artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras; d) que el tribunal en la Pág. 26 de la decisión, expresa que en fecha 20 de mayo de 1966 se suscribió un contrato entre la Cía. Parque Residencial Yolanda, C. x A., representada por Álvaro Morales Piantini y el señor Rafael de Jesús Figuereo Noble, el cual transcribe en la sentencia impugnada, sin mencionar la fecha en

que el mismo fue inscrito en el Registro de Títulos; que el tribunal admite como válido y prioritario el acto de venta de la Cía. Parque Residencial Yolanda, C. x A., a favor de Rafael de Jesús Figuereo Noble, quien a su vez traspasó sus derechos así adquiridos a favor de Edgar Penzo Cabrera, insistiendo en las fechas en que se formalizaron esos actos, sin mencionar las fechas en que fueron inscritos en el Registro de Títulos correspondiente, en franca violación de los artículos 185 y 186 que exigen dicha formalidad para hacerlos oponibles a terceros; e) El tribunal reconoce que el señor Penzo ocupa dos inmuebles diferentes, pero adjudica uno solo y ordena resolver el problema generado por las mejoras levantadas por Penzo, que nadie discute que no le pertenezcan; que el tribunal expresa que las decisiones dictadas en primer grado y el Tribunal Superior de Tierras, el 14 de noviembre y el 23 de diciembre de 1985, respectivamente, no le son oponibles a Edgar José Penzo Cabrera, sosteniendo erróneamente que ellas no fueron tomadas sobre las mismas partes en litis, olvidando el carácter erga omnes de las decisiones catastrales y el principio de continuidad y obligación de los causahabientes frente a sus causantes; g) que el tribunal omite referirse al planteamiento que en su escrito ampliatorio depositado por el recurrente en el sentido de que el 12 de enero de 1987 el Tribunal Superior de Tierras por Decisión No. 1 anula los derechos que le habían otorgado en dicha parcela al señor Edgar Penzo Cabrera, a cuyos fines les fueron notificados tanto la acción en corrección material en que se había incurrido, como la decisión rendida al efecto, según acto No. 680 del 25 de enero de 1986, sin que dicha decisión fuera impugnada, en violación al artículo 480 del Código de Procedimiento Civil; h) que el Tribunal a-quo falsea los medios de orden público que de oficio se puede suplir, con los que son de interés privado que deben ser solicitados por las partes; que es notorio en ese aspecto que en las páginas 38 y 39, el poder soberano de los jueces, contraría y viola el artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras, al anular motus proprio, sin pedimento alguno, una venta por lesión en el precio, en virtud del artículo 1694 del Código Civil, no aplicable en terrenos registrados;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que frente a lo expuesto, este tribunal procede a realizar un exhaustivo estudio de las fechas de adquisición y registro de los derechos en litis adquiridos por los señores Rafael de Jesús de Regla Figuereo Noble (causante de los derechos del señor Edgar Penzo Cabrera) y del señor José Altagracia Arias, y hemos advertido los siguientes hechos y circunstancias: 1ro.- Que en fecha 20 de mayo de 1966, se suscribió un contrato de venta bajo firma privada entre la Compañía Residencial Yolanda, C. por A., representada por el señor Bartolomé Morales Piantini y el señor Rafael de Jesús de Regla Figuereo Noble, que en los ordinales primero, segundo y tercero se lee lo siguiente: Primero: La “Parque Residencial Yolanda, C. por A., representada por su presidente, señor Álvaro Bartolomé Morales Piantini, por medio del presente acto, vende, cede y transfiere, desde ahora y para siempre, con todas las garantías de derecho a favor del señor Rafael de Jesús de Regla Figuereo Noble, quien acepta satisfactoriamente, el inmueble que se describe a continuación: “Una porción de terreno de 755.33 Ms<sup>2</sup>., dentro del ámbito de la Parcela No. 116-B-3-B-1 (resto) del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, en el lugar denominado Encarnación, sección La Esperilla, del Distrito Nacional, con los siguientes linderos: linderos al norte, calle 24 o calle 8, Ens. Paraíso, por donde mide 18.90 Ms. lineales; al este: Parcela 110 (resto) Sur, Parcelas Nos. 110 y 116-B-3-B-1 (resto), por donde mide 38.30 Ms. lineales; Segundo: La vendedora es dueña en mayor cantidad de la porción de terreno que por este acto vende, en virtud del certificado de título No. 61-320, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional; Tercero: La venta de los derechos mencionados ha sido convenida y pactada por las partes en la suma de Nueve Mil Sesenta y Tres Pesos Oro con Noventa y Seis Centavos (RD\$9,063.96), que la vendedora

declara por intermedio de su representante legal, haber recibido a su entera su satisfacción, por lo cual da formal recibo de descargo y finiquito en forma legal, por el precio integro de la venta; que este acto fue legalizado por el Dr. Luis Emilio Martínez Peralta, Notario Público del Distrito Nacional; que el mismo reúne todas las condiciones previstas en el artículo 189 de la Ley de Registro de Tierras; que este inmueble con linderos determinados fue entregado a su comprador, libre de cargas, gravámenes y oposiciones; que el señor Rafael de Jesús de Regla Figuerero construyó una casa de dos niveles, cumpliendo con todas las disposiciones exigidas por nuestras disposiciones legales (según se desprende de las certificaciones y autorizaciones de obras públicas y otros departamentos que obran en el expediente), que la misma fue alquilada a un colegio; que esta compañía tenía derechos en esta época y entrego enseguida lo vendido; que el señor Rafael de Jesús de Regla Figuerero en fecha 7 de marzo de 1973 depositó una instancia en la Secretaría del Tribunal de Tierras solicitando la transferencia del inmueble comprado dentro del ámbito de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional; (que el Certificado de Título No. 61-320 estaba depositado ante el Tribunal Superior de Tierras, pues esta parcela se encontraba sometida a trabajos de subdivisión); que en fecha 30 de septiembre de 1985 el señor Rafael de Jesús de Regla Figuerero propietario de una porción comprada y de la mejora ubicada dentro de dicha propiedad y en espera de que el Tribunal Superior de Tierras fijara una audiencia para conocer su pedimento, vendió al señor Edgar José Penzo Cabrera estos derechos que le asistían mediante acto bajo firma privada, legalizado en esta misma fecha por el Dr. Arsenio Toribio Amaro, Notario Público del Distrito Nacional y del cual se desprende en sus ordinales, primero, segundo y tercero lo siguiente: Primero: El vendedor vende, cede y transfiere libre de cargas y gravámenes bajo todas las garantías ordinarias de derecho a el comprador, quien acepta los derechos de propiedad sobre el siguiente inmueble: Una porción de terreno con una extensión superficial de setecientos cincuenta y cinco Ms. en treinta y tres Dms. (755 Ms. 33 M) dentro del ámbito de la parcela 116-B-3-B-1-, Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, y sus mejoras consistentes en una casa de dos plantas construida de bloques y cemento techada de concreto, con todas sus anexidades y dependencias, ubicada en la calle 24 del Ens. Paraíso de esta ciudad, porción esta limitada de la siguiente manera: al Norte: calle 24 por donde mide 18.90 metros lineales, al Este: Parcela 110 resto por donde mide 4<sup>o</sup>.00 metros lineales, al Sur: Parcelas Nos. 110 y 116-B-3-B-1 resto por donde mide 19.20 metros lineales, y al Oeste: Parcela 116-B-3-B-1 por donde mide 38.30 metros lineales; Segundo: El precio de la venta ha sido fijado en la suma de Cuarenta y Dos Mil Pesos Oro Dominicanos (RD\$42,000.00), valor recibido por el vendedor de manos del comprador, a su entera y cabal satisfacción, por lo que otorga a favor de este último carta de pago recibo y descargo y finiquito total, por la indicada suma; Tercero: El vendedor justifica su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la venta, por haberla adquirido en compra de la Compañía Parque Residencial Yolanda, C. por A., representada por el señor Álvaro Bartolomé Morales Piantini, mediante acto de venta bajo firma privada de fecha 20 de mayo de 1966, legalizado dicho acto por el Dr. Luis Emilio Martínez Peralta, Notario Público del Distrito Nacional; que entregó a su comprador enseguida lo vendido; sin ningún tipo de oposición; que en fecha 20 de noviembre de 1985, el Tribunal Superior de Tierras dictó la Decisión No. 11 referente a trabajos de deslinde y refundición de los solares 2 y 4 de la manzana 1750 del Distrito Catastral No. 1 y subdivisión de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, realizados por los agrimensores Miguel A. Dargan y Manuel García Dubus, en virtud de la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 30 de agosto de 1981, y mediante dicha decisión de 1985 se ordenó en cuando respecta a la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, resultante de trabajos de subdivisión

parcial lo siguiente: “Se ordena el registro del derecho de propiedad de esta porción a favor de Edgar José Fermín Penson Cabrera, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, provisto de la cédula No. 184464, serie 1ra., domiciliado y residente en esta ciudad”; que según se advierte del cuerpo y dispositivo la Decisión No. 11 del Tribunal Superior de Tierras del 20 de noviembre de 1985, que confirmó con modificaciones la Decisión No. 2, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de fecha 9 de noviembre de 1982, en lo concerniente a los Solares Nos. 2 y 4 de la Manzana 17, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional (solares resultantes de subdivisión parcial de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional), leemos en su ordinal segundo lo siguiente: “Se confirma con las modificaciones resultantes de los motivos de esta sentencia, la Decisión No. 2 dictada en fecha 9 de noviembre de 1982, en lo concerniente a los Solares Nos. 2 y 4 de la Manzana 1750, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, realizados por los agrimensores Miguel A. Dargam y Manuel A. García Dubus, de conformidad con la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 30 de agosto de 1972, cuyo dispositivo regirá del modo siguiente: “Primero: Se aprueba en cuanto a los Solares 2 y 4 de la Manzana 1750, del Distrito Catastral No. 1 y porción 116-B-3-B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, los trabajos de deslinde, refundición y subdivisión de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, realizados por los agrimensores Miguel A Dargam y Manuel A. García Dubus, en virtud de la Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 30 de agosto de 1981; y en lo referente a la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, con área de 402.09 Ms<sup>2</sup>., se ordena lo siguiente: Se ordena el registro del derecho de propiedad de esa porción a favor de Edgar José Fermín Penzo Cabrera, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, provisto de la cédula No. 184464, serie 1ra., domiciliado y residente en esta ciudad; que esta decisión no fue recurrida en casación; que le fue expedido al señor Edgar Fermín Penzo Cabrera el Certificado de Título No. 86-172 del 14 de febrero de 1986, el cual fue ordenado cancelar mediante Decisión No. 1 de fecha 12 de enero de 1987, dictada en Cámara de Consejo violando el derecho de defensa del señor Penzo”;

Considerando, que también consta en la sentencia recurrida: “Que de todo lo expuesto se desprende que estamos frente a una litis en terreno registrado donde hay que ponderar cuál de las ventas realizadas por el señor Álvaro Bartolomé Morales es la que debe prevalecer, pues como hemos podido advertir fueron otorgadas dos transmisiones de derechos registrados de la misma porción; que hemos determinado que el señor Edgar Fermín Penzo Cabrera, es un 3er. Adquiriente de buena fe y a título oneroso que compró al señor Rafael de Jesús Regla Figuerero Noble una porción de terreno de 755.33 Ms<sup>2</sup>., dentro del ámbito de la Parcela No. 116-B-3-B-1 (resto) del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional; que él construyó una mejora consistente en una casa de dos niveles, que le fue entregado lo comprado sin problemas, que transfirió esos derechos con la mejora al señor Penzo, que ni el señor Penzo fueron parte en el proceso que evacuó la Decisión No. 47 de fecha 14 de noviembre de 1985 revisada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 23 de diciembre de 1985, por lo tanto lo ordenado en la misma no le es oponible; que compró primero y vendió y que su comprador es el señor Penzo y ejecutó primero ante el Registrador de Títulos del Distrito Nacional y en derecho registrado el que inscribe primero es el que tiene los derechos; que se alega el carácter de la cosa juzgada de esta Decisión No. 47 pero, según el artículo 1351 del Código Civil la autoridad de la cosa juzgada no tiene lugar sino respecto de lo que ha sido objeto de fallo, que la demanda se funde sobre la misma causa, que sea entre las mismas partes y formulada por ellas y contra ellas, con la misma calidad, y en este caso sí es una porción dentro del mismo inmueble, pero no son las mismas partes”;

Considerando, que por todo lo anterior se infiere que la presente litis se contrae a determinar si el verdadero y real propietario del inmueble en discusión lo es el recurrente José Altagracia Arias o si por el contrario lo es el recurrido Edgar José Fermín Penzo Cabrera;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere revelan, que el recurrente adquirió por compra al señor Álvaro Bartolomé Morales Piantini, la porción de terreno en discusión después que la misma había sido ya vendida por su legítima propietaria Parque Residencial Yolanda, C. por A., al señor Rafael de Jesús de Regla Figuerero Noble, quien construyó las mejoras que se describen en el fallo, y luego las vendió al recurrido José Fermín Penzo Cabrera; que al respecto el Tribunal a-quo expone en el fallo recurrido lo siguiente: “Que en su poder de revisión, este tribunal observa que el Juez a-quo manifiesta que el señor José Altagracia Arias inscribió enseguida su venta ante el Registrador de Títulos, situación que no es la constatada según los documentos aportados, pues al señor Penzo se le expidió su Certificado de Título que ampara sus derechos dentro de la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, ascendente a 402.09 Ms2., en fecha 14 de febrero de 1986 como consecuencia de la Decisión No. 11 del Tribunal Superior de Tierras de fecha 20 de noviembre de 1985; que este certificado mediante Decisión No. 1 de fecha 12 de enero de 1987 (dictada en Cámara de Consejo) se ordenó cancelarlo; y que el Certificado de Título del señor Luis Arias fue expedido el 29 de octubre de 1986; que se evidencia que aquí existió irregularidad en la expedición del mismo en el Registro de Títulos, pues el Registrador de Título no podía expedir este mismo Certificado de Título, que ya se había extendido al señor Penzo, al señor Arias sin el Tribunal Superior de Tierras haber ordenado la cancelación del certificado del señor Penzo, que según legajos se ordenó el 12 de enero de 1987; que también hemos advertido que la supuesta venta del 13 de junio de 1985 otorgada por el señor Álvaro Morales a favor del señor José Altagracia Arias, se le puso un precio de RD\$1,000.00 (Mil Pesos), lo cual entendemos que es simbólico, pues el señor Morales representando a la Compañía Parque Yolanda, C. por A., vendió este inmueble el 20 de mayo de 1966 al señor Rafael de Jesús Figuerero por un valor de RD\$9,063.00 y este señor construyó una casa de dos niveles y vendió el 30 de septiembre de 1985 por RD\$42,000.00 pesos esta propiedad al señor Penzo y la entregó; que frente a todo lo expuesto se desprende que han quedado clarificados todos los aspectos por los cuales la Suprema Corte de Justicia casó la decisión dictada por este tribunal en grado de apelación, mediante la cual se confirmó la Decisión No. 10 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y de esta instrucción entendemos en síntesis que la Decisión No. 47 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original confirmada por el Tribunal Superior de Tierras el 23 de diciembre de 1985 no le es oponible al señor Edgar José Penzo y que en consecuencia no puede adquirir el carácter de la cosa juzgada respecto a este señor; que el señor Penzo es un 3er. adquirente de buena fe y a título oneroso, que compró a otro 3er. adquirente de buena fe y a título oneroso, pues no se ha probado fraude en estas operaciones y esto hay que probarlo; que no le es oponible el supuesto contrato del 30 de diciembre de 1983, que enuncio el Dr. Enerio Rivas, pues él no fue parte del mismo; que el señor Penzo compró primero que el señor Arias y fue en la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, que registró primero y obtuvo Certificado de Título; que sus derechos vienen de una transferencia realizada en el 1966; que el causante de su compra deposito ante el Tribunal Superior de Tierras a fines de transferencia en el 1973 y que el también depositó su compra, que ocupa la porción comprada donde tiene hoy una casa de dos niveles, que ocupa parte de la parcela en litis y parte de la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, que es de su propiedad también; que el señor José Altagracia Arias, compró en fecha 13 de junio de 1985, mediante acto legalizado por su representante legal el Dr. Enerio Rivas Estévez; que dice compró en la Parcela No. 116-B-3-



B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, y que esto no es posible, pues esta designación catastral surgió como resultado de los trabajos de subdivisión aprobados mediante la Decisión No. 47 confirmada por el Tribunal Superior de Tierras el 23 de diciembre de 1985 y esta venta es de fecha 13 de junio de 1985, o sea anterior a este fallo; que el señor José Altagracia Arias registró en fecha posterior al señor Penzo Cabrera; que el fallo dictado por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 12 de enero de 1987 por un deslíz se le puso 12 de enero de 1986, se enunció como Decisión No. 1 y la misma tiene el carácter administrativo, pues no fue el resultado de un debate contradictorio; que los derechos adquiridos por el señor Arias le fueron asignados en el lugar comprado y ocupado por un copropietario de la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; que su compra no tiene objeto cierto, y una de las condiciones para la validez de las convenciones, por lo tanto es inexistente y no puede producir efectos jurídicos”; Considerando, que por el examen del fallo impugnado y por la propia exposición del recurrente se pone de manifiesto que es un hecho no discutido que la Compañía Parque Residencial Yolanda, C. por A., al momento de vender al señor Rafael de Jesús de Regla Figuereo Noble, la porción de terreno ahora en discusión, según acto de fecha 20 de mayo de 1966, estaba amparada por el Certificado de Título No. 61-320 expedido en favor de dicha vendedora por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, que en tales condiciones, el Tribunal de Tierras tenía el deber, como lo hizo, de atribuirle toda eficacia al Certificado de Títulos aludido, el cual según la Ley de Registro de Tierras, es imprescriptible y es irrevocable y tiene además la garantía del Estado; que, por consiguiente, al ordenar el Tribunal a quo la transferencia de la mencionada porción de terreno a favor del recurrido Edgar José Fermín Penzo Cabrera, quien la compró al señor Rafael de Jesús de Regla Figuereo Noble, no incurrió con ello en ninguna violación, puesto que en la sentencia impugnada se da constancia de que los jueces del fondo comprobaron que el señor Álvaro Barrolomé Morales Piantini, no era propietario del indicado terreno, ni el recurrente ha demostrado lo contrario y que por tanto la venta que el primero hizo el 13 de junio de 1985, en favor del recurrente José Altagracia Arias, carecía de toda eficiencia jurídica, y debía ser anulada; que en un terreno registrado no puede pretenderse, como parece erróneamente entenderlo el recurrente, que se ordene la transferencia a favor de un adquirente de quien no tiene derechos registrados en el inmueble de que se trata;

Considerando, que por otra parte, en relación con la alegada violación a los artículos 1349, 1350 y 1351 del Código Civil, en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: “Que hemos advertido que los trabajos técnicos aprobados mediante la Decisión No. 47 del Tribunal de Jurisdicción Original en cuanto respecta a la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, se hicieron al margen de la ley, pues el agrimensor no declaró la mejora de dos niveles que existía en ese terreno, por lo tanto hubo dolo y fraude, es lo mismo, pues de esta omisión se ha perjudicado al señor Penzo, y se cometió reticencia al ocultar esta situación, y el fraude todo lo corrompe, razón por lo cual el señor Arias nunca ha podido tomar posesión de lo que supuestamente compró en Mil Pesos (RD\$1,000.00), consistente en un solar ocupado con una edificación desde 1973 de una casa de dos niveles en el mismo; que si el tribunal Superior entendió que se había cometido un error al transferirle los derechos comprados por el señor Penzo Cabrera dentro de la parcela hoy en litis, este tribunal debió advertir que la Decisión No. 47 del Tribunal de Jurisdicción Original de fecha 14 de noviembre de 1985 y confirmada 23 de diciembre del mismo año, no le era oponible al señor Edgar Penzo, pues no fue parte en este proceso y este señor al igual que el causante de esa venta son 3ros. adquirentes de buena fe y a título oneroso, de estos derechos y mejoras y en terreno

registrado no existen derechos ocultos, como bien lo estipula el artículo 194 de la Ley de Registro de Tierras, y que esta corrección no se podía ordenar administrativamente (pues no se celebró ninguna audiencia) debió hacerse contradictoria esta situación, que era muy litigiosa; que la inercia de un tribunal no puede lesionar derechos adquiridos a la luz de un certificado de título y el señor Rafael de Jesús de Regla Figuereo compró a la Compañía Parque Residencial Yolanda, C. por A., por medio de su representante legal el señor Álvaro Morales Piantini, a la luz de un certificado de título; que esta compañía le entregó esta porción enseguida en el 1966 (que este comprador no tuvo ningún inconveniente de entrega y de ubicación de lo comprado; que este señor depositó este documento solicitando transferencia en el 1973, según se desprende de la instancia depositada ante el Tribunal Superior de Tierras y este tribunal no apoderó a ningún juez para conocer este pedimento, por lo tanto esta acción no puede lesionar estos derechos con una decisión que no le es oponible como tampoco lo es el dictamen de carácter administrativo de fecha 12 de enero de 1987, que ratifica entre otras cosas la Decisión No. 47 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, precedentemente transcrita, la cual fue enunciada como Decisión No. 1, pero es solo un acto jurisdiccional administrativo susceptible de ser revocado, pues no fue el resultado de una audiencia oral, pública y contradictoria, por lo que creemos que por un desliz se le puso decisión, cuando es una resolución; que según hemos evidenciado por los legajos, la compra del señor José Arias es muy posterior a la del señor Figuereo Noble causante de la venta del señor Penzo Cabrera y según alega su representante legal está justificada por un acuerdo transaccional realizado entre el señor Álvaro Morales como presidente de la Compañía Residencial Parque Yolanda y accionistas; pero este acuerdo de fecha 30 de diciembre de 1982 hace fe y es oponible a las partes envueltas, pero tampoco le es oponible al señor Edgar Penzo, pues no fue parte del proceso, quien adquirió y fue puesto en posesión de lo que hoy tiene; que la parte recurrente alega que la compañía Parque Yolanda, C. por A., no tenía derechos desde 1949 y hemos advertido en el expediente una certificación de donde se desprende que en fecha 12 de julio de 1967 la compañía Parque Yolanda tenía 25 As., 37 As., dentro de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, amparada por el Certificado de Título No. 61-370; también hemos constatado que el representante legal del señor Arias, Dr. Enerio Rivas suscribió contrato de cuota litis con el señor Álvaro Bartolomé Morales para defender y representar los derechos de esta compañía en el 1967 y 1973 y que en el 1982 le transfieren derechos a su favor; que también menciona un acuerdo de fecha 30 de diciembre de 1982 donde ésta compañía otorga derechos a algunas personas, así como transmisiones en el 1983 según alegatos o sea que este alegato carece de sustentación jurídica y debe ser desestimado”;

Considerando, que para dictar su fallo en la forma que lo hizo, el Tribunal a-quo después de realizar una amplia investigación, estudio y apreciación de las pruebas que le fueron administradas, se ha fundado esencialmente, como ya se ha expuesto precedentemente, en que el señor Álvaro Bartolomé Morales Piantini, quien para la fecha del 13 de junio de 1985, cuando otorga en favor del recurrente la venta de la porción de terreno en discusión, no tenía derecho alguno registrado en la parcela en cuestión, porción de terreno que ya había sido vendida desde el 20 de mayo de 1966, por la propietaria de dicho inmueble Parque Residencial Yolanda, C. por A., en favor del señor Rafael de Jesús de Regla Figuereo Noble, quien construyó una casa de dos plantas en dicho terreno y solicitó mediante instancia al Tribunal a-quo la transferencia en su favor del mismo por encontrarse dicha parcela en proceso de subdivisión y depositado en dicho tribunal el certificado de título de la vendedora

y, por acto de fecha 30 de septiembre de 1985, Figuerero Noble, vendió dicho inmueble al señor Edgar José Penzo Cabrera, todo lo que también ha comprobado esta Corte al examinar y estudiar los documentos correspondientes que han sido depositados en el expediente relativo al presente recurso de casación; que, por todo lo expuesto en el fallo impugnado no se ha incurrido en ninguno de los vicios y violaciones denunciados por el recurrente, por lo cual, los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados y en consecuencia rechazado el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por José Altagracia Arias, contra la sentencia dictada de fecha 25 de febrero del 2003 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con la Parcela No. 116-B-3-B-1-E-6, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae en favor del Dr. Angel Vinicio Quezada Hernández y de la Licda. María Hernández, abogados del recurrido, 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 17 de noviembre del 2004, años 161° de la Independencia y 142° de la Restauración.

Firmado: Jorge A. Subero Isa, Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Hugo Alvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado. 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 él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)