

SENTENCIA DEL 5 DE ENERO DEL 2005, No. 7

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 19 de febrero del 2003.

Materia: Tierras.

Recurrentes: José Tito Ramírez Cuello y compartes.

Abogado: Lic. Luis Ramírez Suberví.

Recurridos: Banco de Reservas de la República Dominicana y Luis Alberto Matos Caminero.

Abogados: Dr. Eduardo Oller Montás y Licdos. Enrique Pérez Fernández y Américo Moreta Castillo.

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

Rechaza

Audiencia pública del 5 de enero del 2005.

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, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por José Tito Ramírez Cuello, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, cédula de identidad y electoral No. 018-0008859-1 y Dimas Milcíades Abreu La Paix, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, cédula de identidad y electoral No. 018-0004617-7, ambos con domicilio y residencia en la ciudad de Barahona, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 19 de febrero del 2003, cuyo dispositivo se copia en otra parte del presente fallo; Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído al Lic. Luis Ramírez Suberví, abogado de los recurrentes, José Tito Ramírez Cuello y compartes, 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 4 de marzo del 2003, suscrito por el Dr. Luis Ramírez Suberví, cédula de identidad y electoral No. 018-0032148-9, abogado de los recurrentes, 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 8 de abril del 2003, suscrito por el Dr. Eduardo Oller Montás y los Licdos. Enrique Pérez Fernández y Américo Moreta Castillo, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0722723-3, 001-1319910-3 y 001-0000326-8, respectivamente, abogados del co- recurrido, Banco de Reservas de la República Dominicana;

Vista la resolución dictada por la Suprema Corte de Justicia, el 22 de mayo del 2003, la cual declara el defecto del recurrido Luis Alberto Matos Caminero;

Vista la Resolución No. 96/2004, dictada por la Suprema Corte de Justicia, el 27 de enero del 2004, la que dice: “**Primero:** Revocar la resolución de fecha 22 de mayo del 2003, dictada por esta Suprema Corte en lo que se refiere al co-recurrido Banco de Reservas de la República Dominicana, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente decisión; **Segundo:** Ordena comunicar por secretaría la presente resolución a las partes interesadas”;

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 15 de diciembre 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, en relación con las Parcelas Nos. 2 y/o 2-D, del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 26 de octubre del 2001, su Decisión No. 1 cuyo dispositivo aparece transcrito en el de la sentencia impugnada; b) que el sobre recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por los señores José Tito Ramírez Cuello y Dimas Milcíades Abreu La Paix, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 19 de febrero del 2003, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha seis (6) del mes de noviembre del año dos mil uno (2001), por los señores José Tito Ramírez y Dimas Milcíades Abreu La Paix, por conducto de su abogado, el Dr. Luis Ramírez Suberví, contra la Decisión No. 1 del veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil uno (2001), enunciada como la Parcela No. 2 y/o 2-D, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Barahona; **Segundo:** En cuanto al fondo se rechaza, el indicado recurso de apelación por improcedente, mal fundado y carente de base legal, así como también las conclusiones presentadas por el Dr. Luis Ramírez Suberví; **Tercero:** Se acogen las conclusiones vertidas por los Dres. Ana Carlina Javier, Eduardo Oller Montás, Américo Moreta Castillo y Félix Rigoberto Heredia Terrero, a nombre y representación del Banco de Reservas de la República Dominicana, por ser justas y reposar en base legal; **Cuarto:** Se confirma, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, la Decisión No. 1 de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil uno (2001), enunciada como la Parcela No. 2 y/o 2-D, Distrito Catastral No. 2, del municipio de Barahona, cuya parte dispositiva es la siguiente: **1ro.:** Que debe rechazar, como al efecto rechaza por improcedente, la demanda sobre nulidad de título, intentada por el señor José Tito Ramírez Cuello, a través de su abogado, Dr. Luis Ramírez Suberví, por ser contrario a los preceptos establecidos en la Ley No. 1542, en sus artículos 170, 173, 185 y 186 de la referida ley; **2do.:** Que debe acoger, como al efecto acoge, en todas sus partes, las conclusiones presentadas por el señor Luis Alberto Matos Caminero y el Banco de Reservas de la República Dominicana, a través de sus abogados, Licdos. Félix Rigoberto Heredia Terrero y Américo Moreta Castillo y Dr. Eduardo A. Oller Matos, por estar basadas en todas sus partes, en los preceptos establecidos en la Ley No. 1542, en sus artículos 170, 172 y 175; **3ro.:** Que debe rechazar, como al efecto rechaza por improcedente la intervención del señor Dimas Milcíades Abreu La Paix, intentada por su abogado, Dr. Luis Ramírez Suberví, por ser contraria a los preceptos establecidos en la Ley No. 1542, en sus artículos 193 y 216; **4to.:** Que debe ordenar como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Barahona, mantener con todo su vigor y efecto jurídico, el Certificado de Título No. 4063, que ampara la Parcela No. 2-D, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Barahona, provincia de Barahona, expedido a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana y levantar cualquier oposición que exista de la presente litis”;

Considerando, que los recurrentes no indican en su memorial introductivo del recurso, ningún medio de casación determinado, sin embargo, en los agravios desarrollados en el mismo, memorial, argumentan en síntesis lo siguiente: a) que no se examinó la sentencia que dio origen al título, no obstante contener dos errores puramente materiales, ni se tomaron en cuenta los documentos depositados por los demandantes, por estar el terreno en litigio a nombre de Dimas Milcíades Abreu La Paix y no haberse hecho la transferencia, de acuerdo al artículo 193 de la Ley No. 1542; b) que el señor Luis Alberto Matos Caminero, le compró a Dimas Milcíades Abreu La Paix, una porción de terreno dentro de la Parcela No. 2 del D. C. No. 2 del municipio de Barahona y el primero vendió a su vez a José Tito Ramírez Cuello

dicha porción de terreno, pero que se hizo el saneamiento sin tomar en cuenta la referida venta y se adjudicó la parcela completa al señor Dimas Milcíades Abreu La Paix y se traspasó una porción a favor de Luis Alberto Matos Caminero y éste hizo cinco préstamos al Banco de Reservas de la República Dominicana, sin que el recurrente Ramírez Cuello se diera cuenta y, que el Banco es un tercer adquirente de mala fe; c) que el recurrente Ramírez Cuello, no depositó su venta en el Registro de Títulos porque dicha parcela no estaba registrada; d) que en el Decreto de Registro No. 92-428 que dio origen al Certificado de Título No. 4063 relativo a la parcela, aparece un área de 528.47 Mts. 2, mientras en el fallo de adjudicación solo se adjudicaron 450 Mts.2, a Milcíades Abreu (Munango) casado con Regina La Paix, padres de Dimas Milcíades Abreu La Paix, según la Decisión No. 31 del 24 de marzo de 1961, lo que demuestra una diferencia de 78.47 Mts.2; e) que también existen errores de colindancias de la parcela; f) que existe un error de derecho porque según la Resolución No. 31 del 31 de marzo de 1961, la parcela está a nombre de Milcíades Abreu y no de Dimas Milcíades Abreu La Paix y se deslindó sin hacer la transferencia de los padres al hijo, violando el artículo 193 de la Ley de Registro de Tierras; g) que Dimas Milcíades Abreu La Paix, vendió a Luis Alberto Matos Caminero, un solar baldío y este último construyó una casa de dos niveles, que luego se falsea la venta entre ambos en 1989, y se simula un traspaso del solar y la casa, y en cuanto al terreno se cambia la designación y se hace constar como Parcela No. 2-D, en lugar de la No. 2; h) que el Tribunal a-quo no examinó la falsedad de la venta de 1989, y este documento de venta fue otorgado a favor de José Tito Ramírez Cuello, que es del año 1991, y le fue sustraído; i) que el Tribunal a-quo falló extra y ultra petita, porque los demandados concluyeron proponiendo una excepción de inadmisibilidad por prescripción y falló a favor de Luis Alberto Matos Caminero y el Banco de Reservas de la República Dominicana y contra los actuales recurrentes; que al no estar registrada la propiedad a favor de Dimas Milcíades Abreu La Paix, sino a nombre de sus padres, el Tribunal a-quo violó los artículos 190 y siguientes de la Ley de Registro de Tierras al mantener la vigencia del certificado de título obtenido en forma ilegal; pero, Considerando, que ante los agravios que reiteran los recurrentes ante la Corte a-qua, la sentencia expresa: “Que mediante estudio de la decisión impugnada y los demás documentos del expediente, este tribunal ha comprobado los hechos y circunstancias siguientes: a) por sentencia No. 1 dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 9 de junio del año 1950 se ordena el registro del derecho de propiedad de la Parcela No. 2 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona, disponiendo que era en comunidad, en la proporción y forma, que se establecía en su dispositivo, encontrándose entre los más de cien co-dueños adjudicados, el señor Milcíades Abreu, dominicano, mayor de edad, artesano, de 56 años de edad, casado, bajo el régimen de la comunidad legal con la señora Regina La Paix, portadora de la cedula de identidad personal No. 25 serie 18, dominicano, residente en el kilómetro 1 ½ de la carretera Enriquillo de la ciudad de Barahona, beneficiario del área y porción siguiente: “Cuatrocientos cincuenta (450), encerrados en un polígono de quince metros de frente en la colindancia de la carretera Enriquillo por treinta metros de fondo”; b) que sometida la indicada parcela al proceso de subdivisión de conformidad a las porciones adjudicadas, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, residente en Barahona en fecha 21 de julio del año 1960, dictó su Decisión No. 1, en la que ordenó la desaprobación de los trabajos de subdivisión, presentados por el agrimensor contratista Emilio G. Montes de Oca; sin embargo, ésta decisión fue apelada por el Lic. Angel Salvador González y la señora Pastora Gómez, recursos que fueron rechazados por el Tribunal Superior de Tierras por su Decisión No. 31 de fecha 24 de marzo del año 1961, disponiéndose la confirmación con modificaciones de la decisión impugnada y ordenando además que el indicado agrimensor, la

localización de cada porción de terreno perteneciente a cada adjudicatario o a su causahabiente, de acuerdo con lo dispuesto por la Decisión No. 1 dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 9 de junio de 1950; c) que de conformidad a la acción en interés de cada adjudicatario, por decisiones y resoluciones, el Tribunal Superior de Tierras fue aprobando parcialmente las subdivisiones o deslindes particulares conforme le fue sometido por los interesados, generándose nuevas parcelas de conformidad al orden de su presentación y aprobación; d) que de conformidad con el extracto del acta de defunción expedida por el Oficial del Estado Civil de Barahona, en fecha 21 de julio del 2000, se comprueba que el día 4 del mes de noviembre del año 1981 falleció en la ciudad de Barahona, el señor Milcíades Abreu; así mismo, por extracto de acta de defunción expedida por el Oficial del Estado Civil, en la misma fecha, se comprueba también que en la ciudad de Barahona falleció en fecha 10 de febrero del año 1987, la señora Regina La Paix de Abreu; que de acuerdo al extracto del acta de nacimiento reconstruida, expedida por el Oficial del Estado Civil de Barahona, en fecha 7 de agosto del 2000, se establece “que en fecha dos del mes de enero del año 1929 nació en esta ciudad el niño Dimas Milcíades, hijo del señor Milcíades Abreu y de la señora Regina La Paix de Abreu”; que de conformidad a los expedientes Nos. 64727-R y 64728 de fechas 6 de abril y 20 de abril del año 1990, la Dirección General de Impuestos Internos, se liquidan sucesivamente los bienes relictos por los finados Regina La Paix viuda Abreu y Milcíades Abreu, en relación con un solar dentro del ámbito de la Parcela No. 2 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona, con una extensión superficial de 450 Mts.2, evaluado por RD\$10,000.00, en lo que se verifica que el único heredero de ambos finados es el nombrado Dimas Milcíades Abreu; e) que en fecha 5 de febrero de 1991, el señor Dimas Milcíades Abreu La Paix, mediante instancia-contrato formalizada con el agrimensor Luis Emilio González Gómez, solicitó al Tribunal Superior de Tierras, en fecha 24 de marzo de 1961, que se le autorizara a dicho agrimensor a deslindar una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela No. 2, del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona, pedimento que fue acogido por el tribunal y mediante la resolución de fecha 12 de agosto de 1991 se autorizó al referido agrimensor a deslindar en la Parcela No. 2, una porción de terreno, la cual se designará Parcela No. 2-D del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona, indicando que el resto de la parcela conservará su designación catastral; y en atención a dicha autorización, el citado agrimensor presentó los trabajos autorizados a la Dirección General de Mensuras Catastrales, y ésta los aprobó técnicamente y sometidos los mismos al Tribunal Superior de Tierras, éste los aprobó definitivamente y dicho deslinde, ordenando además la expedición del decreto del registro mediante resolución de fecha 25 de marzo de 1992, resultado de la Parcela No. 2-D del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona, con un área de 528 Mts.2, con 47 centímetros cuadrados, con los siguientes linderos: al Norte: resto de la Parcela No. 2; al Este, avenida Casandra Damirón (antigua Carretera Enriquillo); al Sur; calle Rafael Michel; y al Oeste, resto de la Parcela No. 2, haciendo constar que en ésta nueva parcela hay dos casas, una de dos niveles y otra de un nivel, y mediante decreto de registro de propiedad inmobiliaria No. 92-428 expedido por el secretario del Tribunal de Tierras, Lic. Juan A. Luperón Mota, de fecha 28 de abril de 1992, se declaró al señor Dimas Milcíades Abreu La Paix, investido con el derecho de propiedad de dicha parcela y sus mejoras, y en fecha 25 de mayo de 1992, el Registrador de Títulos de Barahona, le expidió el Certificado de Título No. 4063, a su favor, que ampara la indicada parcela; f) que mediante acto de venta de fecha 15 de diciembre de 1989, legalizadas las firmas por el Dr. David Vicente Vidal Matos, abogado, notario público de los del Número del municipio de Barahona, el señor Dimas Milcíades Abreu La Paix, vendió en la suma de RD\$10,000 al señor Luis Alberto Matos Caminero, una porción de terreno dentro de la

Parcela No. 2-D, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Barahona, de doscientos cuarenta (240) metros cuadrados, con 15 metros de frente por 16 metros de fondo, con los linderos siguientes: Norte: Avenida Casandra Damirón; al Este: calle Rafael Michel; al Sur: sucesores de Milcíades Abreu y al Oeste: Antonio de Jesús Valerio; con todo cuanto tenga y convenga dicho inmueble; acto de venta que fue inscrito en el Registro de Títulos del Departamento de Barahona, en fecha 24 de junio de 1992, y se le expidió a dicho comprador su correspondiente constancia de título anotada en el Certificado de Título No. 40-63, en la misma fecha de su inscripción en dicho Registro de Títulos; g) que el señor Luis Alberto Matos Caminero en distintas fechas consintió varias hipotecas convencionales con garantía de los derechos que poseía registrados en la Parcela No. 2-D del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona; procediendo el acreedor hipotecario, Banco de Reservas de la República a trabar embargo inmobiliario por falta de pagos y por Sentencia No. 12 de fecha 12 de enero de 1998, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, adjudicó dicho inmueble a favor de dicho Banco; h) que el señor José Tito Ramírez Cuello, lanzó una demanda civil en tercería por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, contra la sentencia civil No. 12 de fecha 12 de enero de 1998, que adjudicó a favor del Banco de Reservas de la República, los derechos que tenía registrados dentro del ámbito de la Parcela No. 2-D del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona, el señor Luis Alberto Matos Caminero, sin embargo dicho tribunal mediante la sentencia Civil No. 105-99-00022 de fecha 19 de febrero de 1999 al amparo de lo que dispone el artículo 44 de la Ley No. 834 de 1978 declaró inadmisibile la demanda por entender que el referido demandante no demostró tener calidad para intentar dicha acción; i) que el 20 de julio de 1998, el señor José Tito Ramírez Cuello, por órgano de su abogado el Dr. José Antonio Galán, depositó una instancia por ante el Tribunal Superior de Tierras en solicitud de designación de un Juez de Jurisdicción Original, a los fines de obtener una indemnización por daños morales y materiales, por los efectos de la sentencia civil No. 12 de fecha 12 de enero de 1998, emanada de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de Barahona, que adjudicó al Banco de Reservas de la República Dominicana, los derechos que tenía registrados el señor Luis Alberto Matos Caminero dentro del ámbito de la Parcela No. 2-D del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona, consistentes en una porción de terreno de 240 Mts.2, con sus mejoras, anexidades y dependencias, amparada en la constancia de venta anotada Certificado de Título No. 4063; sin embargo dicha solicitud fue desestimada por resolución dictada por dicho Tribunal Superior de fecha 10 de junio de 1999, en razón de que en el Tribunal de Tierras no se obtiene indemnización por daños morales y materiales y que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Registro de Tierras, establece que el Tribunal de Tierras no es competente para conocer del proceso de embargo inmobiliario; j) que en fecha 1ro. de septiembre de 1999, el señor José Tito Ramírez Cuello, por conducto de su abogado el Dr. Luis Ramírez Suberví, depositó una instancia en el Tribunal Superior de Tierras, en solicitud de designación de un Juez de Jurisdicción Original para conocer de la nulidad del Certificado de Título de la Parcela No. 2 y/o 2-D del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona, procediendo la Honorable Magistrada Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante auto de fecha 2 de febrero del 2000, a designar al Juez del Tribunal de Tierras residente en Barahona para conocer de la referida instancia y este debidamente apoderado, , luego de hacer la instrucción de lugar en fecha 26 de octubre del 2001, dictó su Decisión No. 1, la cual es objeto del presente recurso de apelación”; sic, Considerando, que el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras dispone lo siguiente:

“Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente”;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada pone de manifiesto que después de examinar los documentos aportados y los resultados de la instrucción del asunto, los jueces del fondo comprobaron que por Decisión No. 1 de fecha 9 de junio de 1950, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, le fue adjudicada al señor Milcíades Abreu, casado con la señora Regina La Paix, una porción de terreno de 450 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 2 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona; que ambos esposos son los padres del señor Dimas Milcíades Abreu La Paix; que el señor Milcíades Abreu falleció en fecha 4 de noviembre de 1981, en la ciudad de Barahona; y que su esposa Regina La Paix, falleció a su vez el día 10 de febrero de 1987, en la misma ciudad, dejando como único heredero a su hijo ya indicado Dimas Milcíades Abreu La Paix, de quien adquirió el señor Luis Alberto Matos Caminero, una porción de terreno dentro de la Parcela No. 2-D, resultante de la subdivisión de la porción que el vendedor heredó de sus padres, habiendo el adquirente Matos Caminero consentido en fechas distintas varias hipotecas convencionales con garantía de los derechos así adquiridos y que ya poseía registrados a su nombre dentro de la mencionada parcela; que como él no realizó el pago o cumplimiento de las obligaciones resultantes de esas hipotecas, el Banco de Reservas de la República Dominicana, procedió a trabar embargo inmobiliario sobre los derechos que tenía su deudor y que garantizaban dichos préstamos, procedimiento que culminó con la sentencia civil No. 12 del 12 de enero de 1998, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, mediante la cual adjudicó al Banco persiguiendo el inmueble que había puesto en garantía; que contra esa sentencia interpuso un recurso en tercería el señor José Tito Ramírez Cuello, por ante la mencionada Cámara Civil y Comercial de Barahona, tribunal que por su sentencia civil No. 105-99-0022 del 19 de febrero de 1999, declaró inadmisibles dichos recursos, sobre el fundamento de que el demandante en tercería no demostró tener calidad para ejercerla; que, en fecha 20 de julio de 1998, el señor José Tito Ramírez Cuello, elevó una instancia al Tribunal Superior de Tierras persiguiendo reparación de daños y perjuicios como consecuencia de los efectos de la sentencia de adjudicación del inmueble, conforme la sentencia del 12 de enero de 1998, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Distrito Judicial de Barahona a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana, alegando haber adquirido de la parte embargada el inmueble ya mencionado, demanda que le fue desestimada por resolución del 10 de junio de 1999, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, en razón de que ante ese tribunal no se puede perseguir ni obtener indemnización por daños y perjuicios y además por no ser competente para conocer del proceso de embargo inmobiliario; que posteriormente el 1ro. de septiembre de 1999, el señor José Tito Ramírez Cuello, elevó otra instancia ante el Tribunal Superior de Tierras, solicitando la nulidad del certificado de título que amparaba la Parcela No. 2 y/o 2-D, del D. C., No. 2 del municipio de Barahona, que culminó con la sentencia ahora impugnada;

Considerando, que resulta evidente que como el recurrente José Tito Ramírez Cuello, no registró en el Registro de Títulos del Departamento de Barahona, el acto de venta que alega otorgó en su favor el señor Luis Alberto Matos Caminero, dicha venta no puede serle oponible al Banco de Reservas de la República Dominicana, ya que cuando como en el caso se trata de inmuebles registrados, la oponibilidad de las operaciones que se realicen con los mismos deben ser sometidas al registro de títulos correspondiente para su registro;

Considerando, que contrariamente a lo que aducen los recurrentes, quienes alegan que el Tribunal a-quo no examinó la sentencia que dio origen al título ni tomó en cuenta los documentos depositados por los demandantes, en el cuarto visto de la decisión impugnada (Pág. 2) constan los demás documentos que integran el expediente y en el último considerando de dicho fallo se expresa: “Que mediante el estudio de la decisión impugnada y los demás documentos del expediente, este tribunal ha comprobado los hechos y circunstancias siguientes: a) que por sentencia No. 1 dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 9 de junio del año 1950, se ordena el registro del derecho de propiedad de la Parcela No. 2 del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona, disponiendo que era en comunidad, en la proporción y forma que se estableció en su dispositivo, encontrándose entre los más de cien co-dueños adjudicatarios el señor Milcíades Abreu...casado bajo el régimen de la comunidad legal con la señora Regina La Paix... beneficiario del área y porción siguiente: Cuatrocientos Cincuenta (450), encerrados en un polígono de quince metros de frente en la colindancia de la carretera Enriquillo por treinta metros de fondo; que asimismo y en el mismo considerando ya indicado, en la sentencia se menciona y analiza la Decisión No. 1 del 21 de julio de 1960, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, relativa al proceso de sub-división de las porciones adjudicadas en dicha parcela, la que con motivo de una apelación, fue confirmada con modificaciones, ordenándose que el agrimensor contratista Emilio G. Montes de Oca, procediera a la localización de cada porción de terreno perteneciente a cada adjudicatario o a su causahabiente, conforme lo dispuesto por la Decisión No. 1 de fecha 9 de junio de 1950 dictada por el Tribunal Superior de Tierras antes referida; que respondiendo a la acción y el interés de cada adjudicatario el Tribunal Superior de Tierras, fue aprobando parcialmente las subdivisiones o deslindes particulares conforme le fueron sometidos por los interesados, generándose nuevas parcelas de acuerdo al orden de su presentación y aprobación; examinó también las actas de defunción del señor Milcíades Abreu y la de su esposa Regina La Paix de Abreu, así como el acta de nacimiento del único hijo de estos Dimas Milcíades Abreu La Paix, los documentos relativos a la liquidación de Impuestos Internos relacionados con los bienes relictos por dichos finados, referentes a la porción de terreno dentro de la parcela de que se trata evaluado por Diez Mil Pesos (RD\$10,000.00) en los que se hace constar que el único heredero de ambos finados lo es el ya mencionado señor Dimas Milcíades Abreu La Paix; la instancia contrato suscrita entre éste último y el agrimensor Luis Emilio González Gómez, solicitando al Tribunal a-quo conforme la Decisión No. 31 del 24 de marzo de 1961 que se autorizara al referido agrimensor a deslindar la mencionada porción de terreno que sería designada como Parcela No. 2-D del D. C. No. 2 del municipio de Barahona, indicando que el resto de la parcela conservaría su designación catastral, tal como lo dispuso el tribunal mediante su resolución del 12 de agosto de 1991; que, el referido agrimensor presentó los trabajos autorizados, los que aprobados por la Dirección General de Mensuras Catastrales y sometidos al Tribunal Superior de Tierras también fueron aprobados por éste definitivamente, ordenando además al secretario del tribunal la expedición del decreto de registro mediante su resolución del 25 de marzo de 1992, resultando de ese deslinde la Parcela No. 2-D, con un área de 528.47 Mts.2 declarando al señor Dimas Milcíades Abreu La Paix investido con el derecho de propiedad de la así resultante Parcela No. 2-D y sus mejoras, por lo que el 25 de mayo de 1992, el Registrador de Títulos del Departamento de Barahona expidió a dicho señor el Certificado de Título No. 40-63 que lo ampara como nuevo propietario, en su calidad de heredero de los arriba mencionados finados; también se da constancia en la sentencia que por acto de venta de fecha 15 de diciembre de 1989, legalizadas las firmas por el Dr. David Vicente Vidal Matos, Notario Público de los del

número del municipio de Barahona, Dimas Milcíades Abreu La Paix, vendió en la suma de Diez Mil Pesos (RD\$10,000.00) al señor Luis Alberto Matos Caminero, una porción de terreno de Doscientos Cuarenta Metros Cuadrados (240 Mts.2) dentro de la ya indicada Parcela No. 2-D del Distrito Catastral No. 2, varias veces repetida, dentro de los linderos que se señalan en la sentencia impugnada, acto de venta que se inscribió en el registro de títulos del departamento de Barahona el 24 de junio de 1992, expidiéndosele al comprador Matos Caminero la correspondiente constancia anotada en el Certificado de Título No. 40-63 en la misma fecha de su inscripción; en la decisión impugnada también se hace mención de varias hipotecas convencionales consentidas por el señor Luis Alberto Matos Caminero, a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana, con garantía de los derechos que ya se ha dicho adquirió el de Dimas Milcíades Abreu La Paix y del procedimiento de embargo inmobiliario que el acreedor hipotecario trabó por falta de pago sobre la referida porción de terreno que culminó con la sentencia No. 12 del 12 de enero de 1998, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, mediante la cual adjudicó dicho inmueble a favor del banco persiguierte; Considerando, que también el Tribunal a-quo estudió y ponderó correctamente la sentencia civil No. 105-99-00022 del 19 de febrero de 1999, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona que rechazó el recurso o demanda en tercería ejercido por el señor José Tito Ramírez Cuello, ahora recurrente contra la sentencia civil No. 12 del 12 de enero de 1998, del mismo tribunal que adjudicó al Banco de Reservas de la República Dominicana los derechos que el señor Luis Alberto Matos Caminero tenía registrados dentro de la Parcela No. 2-D del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona, así como también la nueva instancia del 20 de julio de 1998, sometida por el mismo recurrente ante el Tribunal a-quo a fines de obtener una indemnización por daños morales y materiales por los efectos de la sentencia civil de adjudicación en que culminó el procedimiento de embargo inmobiliario ya mencionado, ponderando también la resolución del Tribunal Superior de Tierras del 10 de junio de 1999, mediante la cual desestimó dicha instancia porque ante esa jurisdicción no se obtiene indemnización por daños morales y materiales y porque de acuerdo con el artículo 10 de Ley de Registro de Tierras dicho tribunal no es competente para conocer ninguna demanda relacionada con un procedimiento de embargo inmobiliario; el recurrente Ramírez Cuello, tal como también consta en la sentencia impugnada elevó otra instancia al Tribunal Superior de Tierras el 1ro. de septiembre de 1999 demandando la nulidad del certificado de título de la parcela 2 y/o 2-D del Distrito Catastral No. 2 del municipio de Barahona que culminó con el fallo que ahora se examina con motivo del recurso de casación interpuesto contra el mismo; Considerando, que por lo que se acaba de exponer resulta evidente que el Tribunal a-quo examinó y ponderó los documentos que le fueron sometidos en la instrucción del asunto por lo que no ha incurrido en las violaciones que en el primer aspecto de su recurso alegan los recurrentes al atribuirle a esos documentos las consecuencias jurídicas no sólo de su contenido y naturaleza sino además de su conformidad con los hechos establecidos; que por otra parte los recurrentes no señalan como es su deber, cuales fueron los documentos depositados por ellos que el tribunal no tomó en cuenta, sin cuyo señalamiento y demostración dicho medio carece de contenido ponderable, por lo que debe ser desestimado;

Considerando, que en cuanto al segundo argumento en el sentido de que Dimas Milcíades Abreu La Paix, traspasó a favor de Luis Alberto Matos Caminero, una parte de la porción que pertenecía al primero, se trata de un punto no controvertido en el litigio, puesto que a dicho adquirente le fue expedida la correspondiente carta constancia anotada en el

Certificado de Título No. 40-63 que ampara al primero como propietario de la Parcela No. 2-D, que ya había sido deslindada, carta constancia que sirvió al señor Matos Caminero para obtener varios préstamos del Banco de Reservas de la República Dominicana, cuya porción de terreno puso en garantía a dicho Banco; que en consecuencia, al ejecutar dichas hipotecas mediante el procedimiento de embargo inmobiliario trabado por el banco acreedor por falta de pago por parte del deudor y haberle sido adjudicado al primero el inmueble puesto en garantía, no puede resultar adquirente de mala fe; que la mala fe no se presume, sino que corresponde a aquel que la alega demostrarlo, tal como lo disponen los artículos 1116 y 2268 del Código Civil; que en consecuencia, el segundo argumento de los recurrentes debe ser desestimado por improcedente y mal fundado;

Considerando, que con relación a que mientras en el Decreto de Registro y en el certificado de título relativos a la parcela, aparece un área de 528.47 Mts. 2., mientras en el fallo de adjudicación a favor de Milcíades Abreu (Munango), sólo se le atribuyeron 450 Mts. 2., según decisión No. 31 del 24 de marzo de 1961, por lo que existe una diferencia de 78.47 Mts. 2., procede declarar que cuando como en la especie, el Tribunal de Tierras, como resultado del proceso de saneamiento catastral de un terreno adjudica a cada reclamante sendas porciones de terreno dentro de una parcela no subdividida, puede ocurrir que el área señalada por el agrimensor que realiza la mensura contenga errores de cálculos relativos al área de cada porción; que esos errores que salen en la sentencia de adjudicación, en el Decreto de Registro y en el certificado de título que se expida al procederse al registro de la parcela, no impide que cuando se realiza la subdivisión de la parcela o la localización de posesiones en la misma quede revelada la discrepancia entre el certificado de título y el terreno que realmente le corresponde en la parcela de que se trate; que semejantes errores pueden siempre ser corregidos por el tribunal a solicitud de parte interesada, sobre todo si se toma en cuenta que en el caso de adjudicaciones de porciones de terreno dentro de una parcela, de acuerdo con las posesiones de cada beneficiario de la sentencia de adjudicación, se trata de un saneamiento particular de cada porción, posterior al saneamiento general de la parcela; que, finalmente esa enmienda realizada por el tribunal, no perjudica a los recurrentes y por consiguiente los argumentos dirigidos contra ese aspecto de la sentencia carecen de interés y deben ser desestimados;

Considerando, en lo relativo al argumento de que existen errores de colindancias de la parcela, en la sentencia se expone de manera clara que los linderos de la misma son los resultantes del deslinde realizado, sin que los recurrentes hayan demostrado lo contrario, ni mucho menos que esos no sean los que aparecen en el plano de la subdivisión o deslinde de dicho inmueble; que por tanto ese argumento carece también de fundamento e igualmente debe ser desestimado;

Considerando, que en lo relativo a que en la sentencia impugnada existe un error (letra f), porque en la decisión No. 31 del 31 de marzo de 1961, la parcela está a nombre de Milcíades Abreu y no de Dimas Milcíades Abreu La Paix y que fue deslindada sin antes transferirla de los padres a favor del hijo, en violación del artículo 193 de la Ley de Registro de Tierras, en la sentencia impugnada se da constancia de que al fallarla los padres del recurrente Dimas Milcíades Abreu La Paix, éste, en su calidad de único heredero de los esposos Milcíades Abreu y Regina La Paix, solicitó como podía hacerlo y obtuvo la autorización correspondiente del Tribunal a-quo para proceder al deslinde de la porción de terreno heredada de sus padres, cuya calidad demostró ante dicho tribunal según se da constancia en la citada decisión, lo que permitía que al mismo tiempo que se aprobara dicho deslinde, se ordenara también como se hizo, la transferencia de la parcela resultante de ese deslinde a

favor del señor Dimas Milcíades Abreu La Paix, en la calidad ya mencionada; que cumplido ese procedimiento, sin que nadie lo impugnara, ni demostrara la ausencia de calidad y de derecho del mencionado heredero, resulta obvio que en la sentencia al establecerlo y decidirlo así, no se ha incurrido en ninguna violación, por lo que el argumento que se examina carece de fundamento y debe ser rechazado;

Considerando, que en cuanto al aspecto contenido en la letra (h), carece de sentido que el co-recurrente Dimas Milcíades Abreu, alegue que la venta otorgada por él a favor del señor Luis Alberto Matos Caminero fue falseada por ellos porque en la misma se alteraron fechas y otros datos, sin que tal alegato fuera presentado ante los jueces del fondo en la forma que establece la ley, y tratándose de un acto cuyas firmas fueron legalizadas por un notario público, dicho argumento carece de fundamento y en consecuencia debe ser rechazado;

Considerando, finalmente, que en lo que se refiere al último señalamiento de los recurrentes en el sentido de que el tribunal falló ultra y extra petita porque los demandados propusieron la inadmisibilidad por prescripción de la acción ejercida, fallando a favor de Luis Alberto Matos Caminero y del Banco de Reservas de la República Dominicana; que, del examen de la sentencia impugnada no consta que los demandados ante los jueces del fondo propusieran en algún momento la prescripción de la acción, lo que deben por tanto demostrar los recurrentes y no lo han hecho; que tampoco han demostrado en que consiste y en cual aspecto de la decisión se comprueba que el tribunal incurrió en fallo ultra petita o se excedió en los límites de su apoderamiento, por lo que este último aspecto del recurso que se examina carece también de fundamento y debe ser desestimado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores José Tito Ramírez Cuello y Dimas Milcíades Abreu La Paix, contra la sentencia dictada el 19 de febrero del 2003, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con las Parcelas Nos. 2 y/o 2-D, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Barahona, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor de los Licdos. Américo Moreta Castillo y Enrique Pérez Fernández y del Dr. Eduardo Oller Montás, abogados del co-recurrente Banco de Reservas de la República Dominicana, 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 5 de enero del 2005, años 161E de la Independencia y 142E 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