

SENTENCIA DEL 29 DE JUNIO DEL 2005, No. 34

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 3 de julio del 2002.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ramona Minier Vda. Correa.

Abogado: Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao.

Recurrida: Mercedes J. Kilson de Del Pozo.

Abogado: Dr. Nilson A. Vélez Rosa.

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

Casa

Audiencia pública de 29 de junio del 2005.

Preside: Pedro Romero Confesor.

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 sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Ramona Minier Vda. Correa, dominicana, mayor de edad, soltera por viudez, cédula de identidad y electoral No. 001-0185434-7, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 3 de julio del 2002, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído a la Licda. Alexandra Cáceres, por sí y por el Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao, abogados de la recurrente Ramona Minier Vda. Correa, en la lectura de sus conclusiones;

Oído al Dr. Nilson A. Vélez Rosa, abogado de la recurrida Mercedes J. Kilson de Del Pozo, 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 25 de julio del 2002, suscrito por el Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao, cédula de identidad y electoral No. 001-0193328-1, abogado de la recurrente Ramona Minier Vda. Correa, 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 27 de agosto del 2002, suscrito por el Dr. Nilson A. Vélez Rosa, cédula de identidad y electoral No. 001-0145655-6, abogado de la recurrida Mercedes Justa Kilson de Del Pozo;

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 2 de marzo del 2005, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General, y después de haber deliberado, los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: a) que con motivo de una instancia de fecha 22 de febrero de 1999 elevada al Tribunal Superior de Tierras por Mercedes Justa Kilson de Del Pozo en nulidad de un deslinde efectuado a requerimiento de Ramona Minier Vda. Correa, sobre la Parcela No. 130 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original debidamente apoderado dictó el 25 de octubre de 1999, su Decisión No. 32 cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos por las señoras Mercedes Justa Kilson de Del Pozo y Ramona

Minier Vda. Correa, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó el 3 de julio del 2002, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara regular en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos en fechas 9 de diciembre y 14 de noviembre de 1999 por las señoras Justa Kilson de Del Pozo y Ramona Minier Vda. Correa, respectivamente y los rechaza en cuanto al fondo; **Segundo:** Confirma en todas sus partes la Decisión No. 32 dictada en fecha 25 de octubre de 1999, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en ocasión de nulidad de deslinde en la Parcela No. 130 y 130-D del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva, copiada a la letra dice así: **Primero:** Que debe acoger y acoge las conclusiones presentadas por el Dr. Nilson A. Velez Rosa, en nombre y representación de la señora Mercedes Justa Kilson de Del Pozo; **Segundo:** Que debe revocar y revoca la Resolución de fecha 19 de diciembre de 1997 que aprobó los trabajos de deslinde realizados por el agrimensor Gabriel A. Martínez, dentro del ámbito de la Parcela No. 130 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional; **Tercero:** Que debe ordenar y ordena al agrimensor contratista Gabriel A. Martínez a realizar nuevamente los trabajos de deslinde dentro del ámbito de la Parcela No. 130 del Distrito Nacional, a que fuera autorizado por Resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 6 de noviembre de 1997; **Cuarto:** Que debe ordenar y ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, la cancelación del Certificado de Título No. 99-129 expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, a favor de los señores: Rafael Gerardo Lacerda Peláez y María E. de la Cruz de Lacerda, en su lugar expedir una carta constancia anotada en el Certificado de Título No. 88-5797, que ampara la Parcela No. 130 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, a favor de la señora Ramona Minier Vda. Correa, con un área de 0 Hectáreas, 12 áreas y 47.84 centiáreas, haciendo constar las cargas y gravámenes que pesan sobre la misma”;

Considerando, que la recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; **Segundo Medio:** Falta y contradicción de motivos y violación al artículo 84 de la Ley de Registro de Tierras (141 C. P. C.); **Tercer Medio:** Falta de base legal; **Cuarto Medio:** Violación de los artículos 138, 147, 173, 174 y 192 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de los tres primeros medios de casación propuestos, los cuales se reúnen para su examen por su vinculación, la recurrente alega en síntesis, que el Tribunal a-quo no respondió en forma clara y precisa las conclusiones que le fueron formuladas y que desnaturalizó los hechos de la causa al inobservar las declaraciones que figuran en las notas estenográficas de la audiencia celebrada por el Juez de Jurisdicción Original, el día 7 de abril de 1999 (Pág. 9) en la cual, el señor Vicente Correa, uno de los dos hermanos que le vendieron a la recurrida, afirmó que ésta nunca fue posesionada del terreno que le fue vendido, mientras el Tribunal a-quo afirma en su sentencia lo contrario, sin ninguna justificación; que el fallo impugnado viola las disposiciones del artículo 174 de la Ley de Registro de Tierras porque ordena la cancelación del certificado de título expedido a favor de terceros adquirentes de buena fe que no pueden ser privados de su legítimo derecho de propiedad;

Considerando, que en el estudio del expediente que dio origen al presente recurso se ha podido establecer: a) que la Parcela No. 130 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, amparada con el Certificado de Título No. 88-5797 estaba originalmente registrada a favor de varias personas, entre ellas, de Ramona Minier Vda. Correa, Sergio Augusto Correa Minier, Vicente A. Correa Minier, Ana Francisca Correa Minier, Juan Nicolás Correa Minier, Florencio Bienvenido Correa Minier y de Ramón Virgilio Correa Minier; b) que la señora Ramona Minier Vda. Correa deslindó la porción que le pertenecía dentro de la

parcela de que se trata, el que fue aprobado mediante Resolución del 19 de diciembre de 1997 dictada por el Tribunal Superior de Tierras, porción que a consecuencia de ese deslinde quedó denominada Parcela No. 130 D del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, amparada por el Certificado de Título No. 99-129; c) que esta última parcela deslindada y provista del certificado de título citado le fue vendida por su propietaria Ramona Minier Vda. Correa a los señores Rafael Gerardo Lacerda Peláez y María E. de la Cruz de Lacerda, por acto del 11 de marzo de 1998 que dio origen al certificado de título transferido a favor de los compradores; d) que los señores Vicente Arturo y Juan Nicolás Correa Minier, copropietarios de la parcela, como se indica precedentemente, vendieron de sus derechos la cantidad de 400 metros cuadrados, a favor de la señora Mercedes Justa Kilson, por acto de fecha 14 de abril de 1983 inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional 10 años después, o sea, el 21 de abril de 1993, expidiéndole a su favor la Carta Constancia correspondiente; e) que en fecha 22 de febrero de 1999, Mercedes Justa Kilson de Del Pozo solicitó al Tribunal Superior de Tierras la designación de un Juez de Jurisdicción Original en procura de la nulidad del deslinde a que se alude en la letra b; f) que por actos de alguacil Nos. 96-99 y 107-99 de fechas 23 de febrero y 2 de marzo de 1999 del Ministerial José del Carmen Plasencia, ordinario del Tribunal de Trabajo No. 1 del Distrito Nacional, (depositados sin registrar) respectivamente notificados a Ramona Minier Vda. Correa y al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, por virtud de los cuales la señora Mercedes Justa Kilson de Del Pozo “se opuso a cualquier tipo de transacción, venta, permuta, donación etc., que pueda afectar la parte o porción de la Parcela No. 130 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional o la resultante de su deslinde”; g) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original falló en la forma que se expresa más arriba; que apelada esa decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia objeto del presente recurso;

Considerando, que como se observa, el Tribunal a-quo dictó la decisión impugnada sin tomar en cuenta las certificaciones expedidas por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, de fechas 28 de junio del 2000 y 17 de septiembre del 2001, las cuales reposan en el expediente, en las que dicho funcionario certifica que la venta otorgada por Ramona Minier Vda. Correa a favor de los señores Lacerda, es de fecha 11 de marzo de 1998 e inscrita en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el 11 de enero de 1999, o sea, que se trata de una oposición efectuada posteriormente a la venta del terreno deslindado por la vendedora y que al momento de la venta no era objeto del litigio y estaba libre de cargas y gravámenes;

Considerando, que en la especie, la recurrente no actúa por procuración como alega la recurrida, sino porque debe garantía a las personas a quienes les vendió; que en esta materia los jueces del fondo antes de las discusiones relativas al examen de los planos de los terrenos registrados que se discuten, deben, como cuestión de principio, verificar previamente si el certificado de título expedido a favor del titular de un derecho ha sido la resultante de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades establecidas por la ley, caso en el cual, el certificado de título así obtenido, es oponible a todo el mundo, incluyendo al Estado; por el contrario, si se trata de un certificado de título obtenido por medios fraudulentos, situación que en el presente caso los recurridos no han demostrado, la parte perjudicada puede, sin menoscabo de los derechos adquiridos por el que actuó de buena fe, reclamar daños y perjuicios contra los que participaron en la comisión del fraude, de conformidad con lo estatuido en el artículo 192 y su párrafo de la Ley No. 1542 sobre Registro de Tierras;

Considerando, que al revocar la resolución que dio origen al certificado de título expedido a

favor de Rafael Lacerda Peláez y María de la Cruz de Lacerda, de los cuales en el expediente no existe declaración o documento alguno que demuestre que estos sean terceros adquirentes de mala fe o que lo obtuvieran por medios fraudulentos, el Tribunal a-quo incurrió en violación de los artículos 173 y 174 de la Ley de Registro de Tierras, por cuanto el certificado de título es constitutivo y convalidante del derecho en él registrado, su contenido se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material o por causa de fraude, el cual sólo procede cuando el solicitante considere afectado alguno de sus derechos por una decisión emitida por el tribunal y fundada en la interpretación de los reglamentos técnicos o normas complementarias de ley, pero nunca, como en el caso, bajo la tesis de una litis sobre terreno registrado, que es la figura jurídica incoada en la demanda introductiva de instancia; Considerando, que la Ley de Registro de Tierras protege de manera especial a los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe de un terreno registrado, en virtud de la creencia plena y absoluta que han tenido frente a un certificado de título que le haya sido mostrado; que las disposiciones de los artículos 138, 147, 173 y 192 de la mencionada ley son terminantes a este respecto, y por tanto, los derechos así adquiridos no pueden ser anulados, mientras no se demuestre la mala fe de los terceros adquirentes; que los razonamientos expuestos por el Tribunal a-quo en su sentencia no son valederos para justificar su dispositivo, ya que al revocar la Resolución No. 19 de diciembre de 1997 del Tribunal Superior de Tierras anuló implícitamente el traspaso hecho a favor de los compradores de un inmueble registrado, sin haber establecido o probado la mala fe de éstos; que la mala fe ha sido definida como el conocimiento que tiene el adquirente de los vicios del título de su causante, lo que no ha sido probado en el caso que nos ocupa, por todo lo cual al proceder de esa forma en el inmueble objeto de la presente litis, basándose en los razonamientos del fallo impugnado, sin comprobar la mala fe, el Tribunal a-quo ha incurrido en falta de base legal, y por tanto, la sentencia debe ser casada sin necesidad de examinar los demás medios del recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 3 de julio del 2002, en relación con la Parcela No. 130 del Distrito Catastral No. 4 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; y envía el conocimiento y solución del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las costas.

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 22 de junio del 2005, años 162E de la Independencia y 142E de la Restauración.

Firmado: Pedro Romero Confesor, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal. 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