

SENTENCIA DEL 12 DE OCTUBRE DEL 2005, No. 12

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 12 de febrero del 2004.

Materia: Tierras.

Recurrente: Juana Castillo.

Abogado: Dr. Ramón Abreu.

Recurrida: Amada Garrido.

Abogado: Dr. José Espiritusanto Guerrero.

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

Casa

Audiencia pública del 12 de octubre 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, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Juana Castillo, dominicana, mayor de edad, soltera, comerciante, cédula de identidad y electoral No. 028-0003813-1, domiciliada y residente en la ciudad de Higüey, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 12 de febrero del 2004, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído al Dr. José Espiritusanto Guerrero, abogado de la recurrida Amada Garrido, 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 22 de marzo del 2004, suscrito por el Dr. Ramón Abreu, cédula de identidad y electoral No. 028-0008554-6, abogado de la recurrente Juana Castillo, 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 7 de abril del 2004, suscrito por el Dr. José Espiritusanto Guerrero, cédula de identidad y electoral No. 028-0010136-8, abogado de la recurrida Amada Garrido;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 23 de febrero del 2005, 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 mediante acto bajo firma privada de fecha 25 de septiembre de 1985, inscrito en el Registro de Títulos de El Seibo el 2 de octubre del mismo año bajo el No. 1128, Folio 282 del Libro de Inscripciones No. 4, la señora Juana Castillo adquirió una porción de terreno con una extensión de 225 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 426 del Distrito Catastral No. 10 6ta. parte del municipio de Higüey y le fue expedida Carta Constancia del Certificado de Título; b) que dicha señora, la recurrente, procedió a deslindar la mencionada porción de terreno y el Tribunal Superior de Tierras aprobó el deslinde mediante Resolución de fecha 12 de mayo de 1992; resultando a consecuencia del mismo la Parcela denominada No. 426-J del Distrito Catastral No. 10 6ta. parte del municipio de Higüey y el Registro de Títulos de El Seibo le expidió el Certificado de Título No. 92-101; c)

que la recurrente fomentó en dicha porción de terreno mejoras consistentes en una casa de madera techada de zinc, piso de cemento, con sus dependencias y anexidades y que antes de haber construido las mismas tenía dicho terreno cercado y cultivado de frutos menores; d) que el 10 de septiembre de 1991, la señora Amada Garrido le compró a otro señor de nombre Félix Sánchez Abreu una porción de terreno dentro de la misma parcela, que mide 240 metros cuadrados siendo ésta igualmente provista de su correspondiente Carta Constancia de Certificado de Título de la mencionada Parcela; e) que el 6 de febrero de 1995, casi 10 años después de aprobado el deslinde por el Tribunal Superior de Tierras, a favor de la actual recurrente, la recurrida Amada Garrido, elevó una instancia al Tribunal Superior de Tierras en solicitud de la designación de un Juez de Jurisdicción Original para conocer de la nulidad de los trabajos de deslinde practicados sobre la Parcela No. 426 del D. C. No. 10 6ta. parte del municipio de Higüey y de la litis sobre terreno registrado surgida entre partes; f) que atendiendo a esa solicitud, el Tribunal Superior de Tierras apoderó al Juez de Jurisdicción Original de El Seibo, el cual luego de las formalidades consabidas dictó su Decisión No. 1 de fecha 18 de junio de 1999, con el siguiente dispositivo: **“Primero:** Que debe acoger y acoge, las conclusiones presentadas por los Dres. José Espiritusanto Guerrero y Ezequiel Espiritusanto Guerrero, a nombre de la señora Amada Garrido; **Segundo:** Que debe rechazar y rechaza en todas sus partes, las conclusiones presentadas por los Dres. Ramón Abreu y Licda. Isabel Santana Núñez, a nombre de la señora Juana Castillo; **Tercero:** Que debe revocar y revoca la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 12 de mayo de 1999, que aprueba los trabajos de deslinde dentro de la Parcela No. 426 del D. C. No. 10 6ta. parte, del municipio de Higüey, resultando la Parcela No. 426-J del citado Distrito Catastral a nombre de la señora Juana Castillo; **Cuarto:** Que debe ordenar y ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, cancelar el Certificado de Título No. 92-101 que ampara la Parcela No. 426-J del D. C. No. 10 6ta. parte, del municipio de Higüey, expedido a favor de la señora Juana Castillo; **Quinto:** Que debe ordenar y ordena al agrimensor contratista, señor José R. Ceara Viñas, presentar nuevo proyecto de deslinde en relación con la Parcela No. 426 del D. C. No. 10 6ta. parte del municipio de Higüey, y para lo cual se le concede un plazo de cuatro (4) meses a partir de la fecha en que la presente decisión adquiera la autoridad de la cosa juzgada”; f) que inconforme con esa decisión, la recurrente interpuso recurso de apelación y el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 12 de febrero del 2004 la Decisión No. 19, ahora impugnada, que contiene el siguiente dispositivo: **“1ro.:** Acoge en la forma y rechaza en cuanto al fondo por los motivos de esta sentencia, la apelación interpuesta por los Dres. Ramón Abreu e Isabel Santana Núñez, a nombre de la Sra. Juana Castillo, contra la Decisión No. 1, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 18 de junio del 1999, en relación con al Parcela No. 426-J, deslindada dentro de la Parcela No. 426, del Distrito Catastral No. 10 6ta. del municipio de Higüey; **2do.:** Confirma la decisión impugnada, con las modificaciones que resultan de los motivos de esta sentencia para que su dispositivo rija en la forma siguiente: **Primero:** Que debe acoger y acoge las conclusiones presentadas por los Dres. José Espiritusanto Guerrero y Ezequiel Espiritusanto Guerrero, a nombre de la señora Amada Garrido; **Segundo:** Que debe rechazar y rechaza en todas sus partes, las conclusiones presentadas por los Dres. Ramón Abreu e Isabel Santana Núñez, a nombre de la señora Juana Castillo; **Tercero:** Que debe revocar y revoca la resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 12 de mayo de 1992, que aprueba los trabajos de deslinde dentro de la Parcela No. 426 del Distrito Catastral No. 10 6ta. parte, del municipio de Higüey, resultando la Parcela No. 426-J del citado Distrito Catastral, a nombre de la señora Juana Castillo; **Cuarto:** Que debe ordenar y ordenar al Registrador de Títulos

del Departamento de Higüey, cancelar el Certificado de Título No. 92-101, que ampara la Parcela No. 426-J del Distrito Catastral No. 10 6ta. parte del municipio de Higüey, expedido a favor de la señora Juana Castillo y expedir en su lugar una constancia del Certificado de Título correspondiente a la Parcela No. 426 del Distrito Catastral No. 10 6ta. del municipio de Higüey; **Quinto:** Que debe ordenar y ordena, al agrimensor contratista, señor José R. Ceara Viñas, presentar nuevo proyecto de deslinde en relación con los derechos de la Sra. Juana Castillo, en la Parcela No. 426 del Distrito Catastral No. 10 6ta. parte, del municipio de Higüey”;

Considerando, que contra la sentencia impugnada la recurrente invoca los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Falta y contradicción de motivos; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos del proceso; **Tercer Medio:** Violación al derecho de defensa; **Cuarto Medio:** Falta de base legal; **Quinto Medio:** Violación a los artículos 185 y 216 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de cuarto medio de casación propuesto, la recurrente alega en síntesis “que compró; registró, ocupó y deslindó el terreno objeto del presente litigio en 1985; que los derechos que alega tener la recurrida datan de 1991 y que ésta nunca los ha ocupado; que la presente litis se contrae a la misma porción de terreno y que el Tribunal a-quo no observó cual de las partes lo registró primero; que estando provista de un certificado de título oponible a todo el mundo le dio prioridad a una carta constancia expedida a favor de Amada Garrido hasta el punto de fundándose en ella anular un deslinde practicado en fiel cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la Ley No. 1542 sobre Registro de Tierras y el Reglamento General de Mensuras Catastrales y porque en el tribunal no fue establecido que el deslinde se efectuara en inobservancia de esas formalidades”;

Considerando, que como se observa, al estudiar el expediente, el Tribunal a-quo dictó la sentencia relativa a la solicitud de nulidad de deslinde de que estaba apoderada, como si en el fondo se tratara de dos porciones distintas de terreno comprendidas dentro del ámbito de la Parcela No. 426 del Distrito Catastral No. 10 6ta. parte del municipio de Higüey, presuntamente debido a que la recurrente alega ser titular de 225 metros cuadrados y la recurrida de 240 metros, pero en el expediente se comprueba que en la especie se trata de una sola porción de esa parcela cuyo derecho de propiedad discuten o se atribuyen las partes y aunque la figura jurídica invocada en la demanda introductiva de instancia es la de una solicitud de nulidad del deslinde, los jueces del fondo no señalan en el fallo impugnado en que consisten las faltas que le atribuyen a los planos confeccionados por el agrimensor; Considerando, que independientemente de lo enunciado en la consideración anterior, en esta materia los jueces del fondo ante 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 el resultado de un acto realizado de conformidad con la ley 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;

Considerando, que por el contrario, si se trata de un certificado de título obtenido por medios fraudulentos, situación que en el presente caso la recurrida no ha 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 la recurrente de la cual en el expediente no existe declaración o documento alguno que demuestre que ésta es una adquirente de mala fe o que lo obtuviera 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 el 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, que sólo procede cuando el solicitante considere afectado alguno de sus derechos por una decisión incorrecta emitida por el tribunal y fundada en la interpretación errónea de los reglamentos técnicos o normas complementarias de ley, pero nunca, como en el caso, bajo la tesis de una irregularidad en el deslinde que no ha sido demostrada”; Considerando, que la capacidad de los jueces apoderados de un proceso de deslinde está limitada a comprobar si dicho deslinde se ha realizado conforme a la ley y al reglamento sobre la materia y si el agrimensor ha procedido a realizar su trabajo de acuerdo a los derechos que figuran en el certificado de título; Considerando, que al violar como se ha establecido, lo que dispone el artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras y carecer de base legal, la sentencia impugnada debe ser casada sin necesidad de examinar los demás medios del recurso; Considerando, que cuando la sentencia es casada por falta de base legal, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 12 de febrero del 2004, en relación con la Parcela No. 426-J del Distrito Catastral No. 10 6ta. parte del municipio de Higüey, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el 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 12 de octubre del 2005, años 162E de la Independencia y 143E 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